

2m11. 2862.3

Université de Montréal

**L'abus des droits et son application en matière de voisinage**

par

Marc UMBA di MAMBUKU

Faculté de droit

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures  
en vue de l'obtention du grade de  
Maître en droit (LL.M.)

Avril, 2001

© Marc UMBA di MAMBUKU, 2001



AZBD  
U54E  
2001  
v.006

(University of Minnesota)

L'abus des droits de vote est un problème de grande importance

1970

Le droit de vote est un droit fondamental

(University of Minnesota)

Même une grande majorité de la population ne peut pas voter

1970

Le droit de vote est un droit fondamental



Université de Montréal  
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

**L'abus des droits et son application en matière de voisinage**

présenté par :

Marc UMBA di MAMBUKU

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Président-rapporteur :	M. Adrian Popovici
Directeur de recherche :	M. Patrice Deslauriers
Membre du jury :	M. Denys-Claude Lamontagne

Mémoire accepté le : 10 mai 2001

## SOMMAIRE

Dans les dispositions du nouveau Code civil du Québec (C.c.Q.) qui abordent le thème de l'exercice abusif des droits, l'article 976 C.c.Q. occupe une place particulière en voisinage à cause de sa formulation et de son emplacement dans le livre du Code civil portant sur les biens. La particularité de cet article, qui en fait aussi la nouveauté, est qu'il tente de définir une norme de tolérance mutuelle entre voisins à partir des notions d'inconvénients normaux, d'excès et de limites acceptables ou non selon certaines circonstances. Pourtant, l'état de la doctrine et de la jurisprudence sur la portée de cet article révèle une confusion, du moins une vive controverse. Deux tendances sont apparues : soit les auteurs et les juges se sont limités à une recherche de la faute dans la conduite des parties, et ce dans le cadre de la responsabilité civile extracontractuelle (tendance traditionnelle), soit ils se sont ouverts à une analyse des situations juridiques à partir des préjudices subis par la victime, et ce dans le cadre du droit des biens (tendance innovatrice).

Aussi, l'objectif de notre étude est d'examiner la relation entre la théorie d'abus des droits, qui porte de manière générale sur l'exercice abusif des droits dans le domaine du droit des personnes et des obligations ( art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et la théorie des troubles de voisinage qui, elle, est propre au droit des biens et de la propriété (art. 976 C.c.Q.).

Notre hypothèse est la suivante : bien que l'obligation générale d'indemnisation en responsabilité civile repose sur la faute civile au sens traditionnel, il existe des éléments d'une implantation de l'abus du droit de propriété dans le Code civil du Bas-Canada (C.c.B.-C.) et dans le C.c.Q. qui autorisent à prétendre que le propriétaire voisin est responsable, de plein droit, sans faute nécessaire de sa part, dès que l'usage de son droit cause un inconvénient à autrui, pour autant que cet inconvénient résulte de l'exercice antisocial ou anormal de son droit, et donc que le titulaire du droit soit tenu d'assumer, à l'égard de ses voisins, le risque relié à l'exercice de son droit.

Nous appuyerons notre hypothèse en répondant à trois questions :

1. Que recouvre la notion d'abus de droit dans le C.c.B.-C. et dans le C.c.Q. ?
2. Quelle est la relation entre la théorie traditionnelle d'abus des droits et la nouvelle conception des troubles de voisinage ?
3. Quelles sont les idées ou les idéologies sous-jacentes à l'une et l'autre théorie ?

Notre étude sur l'abus de droit et son application en matière de voisinage comprend deux parties.

La première partie examinera les fondements de la théorie de l'abus de droit dans le cadre de la responsabilité extracontractuelle. Pour ce faire, nous analyserons d'abord la valeur du concept de faute comme fondement de la responsabilité pour abus de droit (chapitre 1<sup>er</sup>). Ensuite, nous identifierons les fondements de la responsabilité pour abus des droits dans des situations juridiques où l'exercice illicite des droits ne recoupe d'aucune manière la notion juridique de faute civile (chapitre 2).

La deuxième partie de notre travail examinera la nouvelle articulation de la théorie dite des troubles de voisinage telle qu'elle s'est développée dans le cadre du droit des biens. Pour en rendre compte, nous étudierons l'évolution de la notion du droit de la propriété immobilière (chapitre 3) et nous nous pencherons sur la norme de tolérance mutuelle entre voisins formulée comme disposition générale du droit de voisinage dans le domaine du droit des biens et de la propriété immobilière (chapitre 4).

*Mots-clés :*

- **abus de droit**
- **bonne foi**
- **propriété immobilière**
- **responsabilité extracontractuelle**
- **troubles de voisinage**

## LISTE DES SIGLES ET DES ABREVIATIONS

al.	Alinéa
art.	Article
B.D.I.	Bulletin de droit immobilier
B.D.M.	Bulletin de droit municipal
B.E.	Banque Express (SOQUIJ – Jugements inédits disponibles sur Azimut)
B.R.	Banc de la reine (ou du Roi), Rapports judiciaires du Québec (1892-1969)
C. de D.	Cahiers de droit (Université Laval)
C.A.	Cour d'appel (Québec)
C.c.B.-C.	Code civil du Bas-Canada
C.c.Q.	Code civil du Québec
C.M.J.	Commentaires du ministre de la Justice (Québec)
C.N.	Code Napoléon
C.P.	Cour provinciale (Québec)
C.P. du N.	Cours de perfectionnement du notariat (Québec)
C.p.c.	Code de procédure civile
C.R.	Criminal Reports
C.S.	Cour supérieure, Rapports judiciaires du Québec (1892-1985)
C.S.C.	Cour suprême du Canada
Ca. Bar. Rev.	Canadian Bar Review
Ch.	Chambre (droit civil)
conf.	Confirmant
conf. par	Confirmé par
c.	Contra (jurisprudence) ; chapitre (législation)
D.L.R.	Dominion Law Reports (1912-1923)
D.L.R.(2 <sup>nd</sup> )	Dominion Law Reports (1956-1968)
D.L.R.(3 <sup>rd</sup> )	Dominion Law Reports (1961- 1984)
D.L.R.(4 <sup>th</sup> )	Dominion Law Reports (1984-2001)
DTE	Droit du travail express
éd.	Edition
inf.	Infirmant
inf. par	Infirmé par
J.E.	Jurisprudence Express (Québec)
K.B.	Law Reports – King's Bench Decisions
L.C.	Lois du Canada
L.C.J.	Lower Canada Jurist
L.G.D.J.	Librairie générale de droit et de jurisprudence
L.P.C.	Loi de la protection du consommateur
L.Q.	Législature du Québec
L.R.C.	Lois révisées du Canada (1985)
L.R.Q.	Lois refondues du Québec
M./MM./Mme	Monsieur, Messieurs, Madame
M.L.R.	Montreal Law Reports

M.L.R.Q.B.	Montreal Law Reports, Queen's Bench
McGill L.J.	McGill Law Journal
Mer. Mem. Lect.	Meredith Memorial Lectures
n°	Numéro
N.R.	National Reporter (Canada)
O.R.C.C.	Office de révision du Code civil
p.	page
P.U.F.	Presses Universitaires de France
P.U.L.	Presses de l'Université Laval
P.U.M.	Presses universitaires de Montréal
par.	Paragraphe
Q.A.C.	Quebec Appeal Cases. Causes en appel au Québec
Q.L.R./R.J.Q.	Quebec Law Reports / Rapports judiciaires du Québec (1875-1891)
R. de D.McGill	Revue de droit de l'Université McGill
R. de J.	Revue de Jurisprudence (Québec)
R. de L.	Revue de législation et de jurisprudence (Québec)
R. du B.	Revue du Barreau (Québec)
R. du B. Can.	Revue du Barreau canadien
R. du D.	Revue du droit (Québec)
R. du N.	Revue du Notariat (Québec)
R.C.S.	Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada
R.D.J.	Revue de droit judiciaire (Québec)
R.D.U.S.	Revue de droit de l'Université de Sherbrooke (Québec)
R.G.D.	Revue générale de droit (Université d'Ottawa)
R.I.D.Com.	Revue internationale de droit comparé
R.J.E.U.L.	Revue des étudiantes et étudiants de l'Université Laval (Québec)
R.J.T.	Revue juridique Thémis (Québec)
R.L.	Revue légale (Québec) (1869-1891)
R.L.n.s.	Revue légale, nouvelle série (1895-1942)
R.P.	Rapports de pratique (Québec)
R.R.A.	Recueil en responsabilité et assurance
R.T.D.C.	Revue trimestrielle de droit civil
REJB	Répertoire électronique de jurisprudence du barreau, CD ROM
S.F.P	Service de la Formation permanente du Barreau (Québec)
T.A.H.C.	Travaux de l'Association Henri Capitant
t.	tome
vol.	Volume

## TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>I<sup>ÈRE</sup> PARTIE : FONDEMENTS TRADITIONNELS DE LA THEORIE DE L'ABUS DES DROITS.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : LA FAUTE COMME FONDEMENT DE L'ABUS DES DROITS DANS LE CADRE DE LA RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE.....</b>	<b>14</b>
<b>SECTION 1 : NORMES LEGISLATIVES DE L'ABUS DE DROIT DANS LE DOMAINE DE LA RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE.....</b>	<b>15</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : DEUX DEGRÉS DE FAUTE DANS LE CODE CIVIL .....</b>	<b>15</b>
PARAGRAPHE 1 : FAUTE INTENTIONNELLE (MALVEILLANCE) .....	18
PARAGRAPHE 2 : FAUTE NON INTENTIONNELLE (NÉGLIGENCE) .....	23
<b>SECTION 2 : LIENS ENTRE ABUS DE DROIT, BONNE FOI ET FAUTE.....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : PRÉSENCE DE MAUVAISE FOI ET FAUTE INTENTIONNELLE.....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS-SECTION 2 : ABSENCE DE DILIGENCE ET FAUTE NON INTENTIONNELLE .....</b>	<b>36</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 2 : L'OBLIGATION SOCIALE COMME FONDEMENT DE L'ABUS DES DROITS NON FAUTIF DANS LE CADRE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE.....</b>	<b>48</b>
<b>SECTION 1 : LIMITES DE LA NOTION DE FAUTE CIVILE EXTRA CONTRACTUELLE .....</b>	<b>50</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : RELATION DE CAUSE À EFFET .....</b>	<b>50</b>
<b>SOUS-SECTION 2 : EXTENSION ET COMPRÉHENSION DES NOTIONS DE «FAUTE» ET DE «TROUBLES».....</b>	<b>55</b>
<b>SOUS-SECTION 3 : RÉSISTANCE DES OBLIGATIONS NATURELLE, SOCIALE ET MORALE.....</b>	<b>58</b>
PARAGRAPHE 1 : OBLIGATION MORALE.....	59
PARAGRAPHE 2 : OBLIGATION NATURELLE.....	60
PARAGRAPHE 3 : OBLIGATION SOCIALE.....	61
<b>SECTION 2 : RESPONSABILITE POUR ABUS DE DROIT SANS FAUTE NECESSAIRE .....</b>	<b>63</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : COMPORTEMENT ANTISOCIAL .....</b>	<b>64</b>
<b>SOUS-SECTION 2 : CONFORMITÉ DES DROITS DU VOISINAGE À LA NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ .....</b>	<b>66</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>71</b>



<b>SECONDE PARTIE : FONDEMENTS MODERNES DE LA THÉORIE DES TROUBLES DE VOISINAGE DANS LE CADRE DU DROIT DES BIENS .....</b>	<b>72</b>
<b>CHAPITRE 1 : EVOLUTION DU DROIT DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE AU QUEBEC.....</b>	<b>73</b>
<b>SECTION 1 : MISE AU POINT SUR LA NOTION DE PROPRIETE.....</b>	<b>74</b>
<b>SECTION 2 : LE PRETENDU ABSOLUTISME DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE C.C.B.-C. ET DANS LE C.C.Q.....</b>	<b>78</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : LE PRINCIPE D'ABSOLUTISME, UNE PEAU DE CHAGRIN .....</b>	<b>78</b>
PARAGRAPHE 1 : LA PROPRIÉTÉ, LE DROIT LE PLUS COMPLET .....	79
PARAGRAPHE 2 : LA PROPRIÉTÉ, UN DROIT EXCLUSIF .....	80
PARAGRAPHE 3 : LA PROPRIÉTÉ, UN DROIT PERPÉTUEL.....	81
PARAGRAPHE 4 : LA PROPRIÉTÉ, UN DROIT ABSOLU EN PRINCIPE .....	83
<b>SOUS-SECTION 2 : INNOMBRABLES RESTRICTIONS LÉGALES ET JURISPRUDENTIELLES AU PRINCIPE D'ABSOLUTISME.....</b>	<b>85</b>
PARAGRAPHE 1 : RESTRICTIONS DU C.c.B.-C. À L'ABSOLUTISME DU DROIT DE PROPRIÉTÉ .....	87
PARAGRAPHE 2 : AUTRES RESTRICTIONS LÉGISLATIVES À L'ABSOLUTISME DU DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	90
<b>SECTION 3 : RELATIVITE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LE C.C.Q.....</b>	<b>94</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : DÉVELOPPEMENT DOCTRINAL ET JURISPRUDENTIEL DU RELATIVISME.....</b>	<b>94</b>
<b>SOUS-SECTION 2 : INTÉGRATION LÉGISLATIVE DU PRINCIPE DE RELATIVISME.....</b>	<b>100</b>
PARAGRAPHE 1 : NOUVELLE FORMULATION DU RELATIVISME DANS LE C.C.Q. ....	100
PARAGRAPHE 2 : ILLUSTRATIONS DU RELATIVISME EN DROIT DE VOISINAGE DANS LE C.C.Q.....	105
<b>SECTION 4 : INFLUENCE DU DROIT PUBLIC SUR LE DROIT PRIVÉ.....</b>	<b>107</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>114</b>
<b>CHAPITRE 2 : NORME DE TOLERANCE MUTUELLE DANS LES RELATIONS DE VOISINAGE. ....</b>	<b>115</b>
<b>SECTION 1 : NOUVELLE ANALYSE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLE DE VOISINAGE SOUS LE C.C.B-C. ....</b>	<b>116</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : PROBLÈME DES NORMES DANS L'ARRÊT KATZ C. REITZ OU LES DEUX THÈSES .....</b>	<b>116</b>
PARAGRAPHE 1 : LA THÈSE NEMINEM LAEDIT QUI SUO JURE UTILTUR .....	118
PARAGRAPHE 2 : LA THÈSE SIC UTERE TUO ALIENUM NON LAEDAS .....	120
<b>SOUS-SECTION 2 : CRITÈRE DE LA CONFORMITÉ DES DROITS À LEUR DESTINATION SOCIALE.....</b>	<b>122</b>
<b>SOUS-SECTION 3 : CRITÈRE DE L'ASSOMPTION DES RISQUES INHÉRENTS AUX DROITS .....</b>	<b>127</b>

<b>SECTION 2 : NOUVELLE RATIONALITE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLES DE VOISINAGE SOUS LE C.C.Q.</b> .....	<b>133</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : LE LÉGISLATEUR EN EAUX TROUBLES</b> .....	<b>133</b>
PARAGRAPHE 1 : ABUS DES DROITS ET TROUBLES DE VOISINAGE, UNE RESSEMBLANCE IMPARFAITE .....	133
PARAGRAPHE 2 : L'INCOHÉRENCE DES NORMES DANS LE CODE CIVIL DU QUÉBEC.....	137
PARAGRAPHE 3 : RAISONS D'ÊTRE D'UNE RESPONSABILITÉ SANS FAUTE NÉCESSAIRE .....	141
<b>SOUS-SECTION 2 : LA DOCTRINE ENTRE DEUX EAUX</b> .....	<b>145</b>
PARAGRAPHE 1 : RESPONSABILITÉ FAUTIVE POUR TROUBLES DE VOISINAGE .....	146
PARAGRAPHE 2 : RESPONSABILITÉ POUR TROUBLES DE VOISINAGE SANS NÉCESSITÉ DE FAUTE .....	148
<b>SECTION 3 : ANALYSE JURISPRUDENTIELLE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLES DE VOISINAGE SOUS LE C.C.Q.</b> .....	<b>152</b>
<b>SOUS-SECTION 1 : DEVOIR DE TOLÉRANCE OU INCONVÉNIENT NORMAL</b> .....	<b>152</b>
<b>SOUS-SECTION 2 : INTOLÉRANCE JUSTIFIÉE OU INCONVÉNIENT ANORMAL</b> .....	<b>157</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>161</b>
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>162</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>165</b>

## INTRODUCTION

«*De ton droit tu useras. Du droit tu n'abuseras.* » Le nouveau C.c.Q. formule ce précepte dès son premier livre sur le droit des personnes. Appliqué au livre du Code sur les biens, ce commandement devient : «*Sur ton fonds en seigneur règneras. Mais fonds d'autrui tu respecteras.* » Ainsi, les voisins se doivent tolérance et respect dans leurs relations. Telle est la règle que le C.c.Q. a créée à l'article 976 sur les troubles de voisinage.

Codifiant sous cette disposition la doctrine et la jurisprudence sur les troubles de voisinage, le législateur semble avoir créé une nouvelle norme objective de responsabilité propre aux propriétaires voisins. Tout porte à croire que cette norme se démarque de la norme générale de faute civile extracontractuelle prescrite à l'article 1457 C.c.Q. et qu'elle restreint le champ d'application du droit de propriété (art. 947 C.c.Q.).

### ***Objectif de la recherche***

Notre objectif est d'examiner comment la théorie de l'abus des droits codifiée aux articles 6 et 7 C.c.Q. s'intègre dans la théorie du droit et s'applique en matière de propriété, spécialement aux relations de voisinage. Pour ce faire, notre démarche revient en amont des notions d'abus de droit, de troubles de voisinage et de faute pour en chercher les fondements.

### ***Remarques préliminaires***

Trois remarques préliminaires s'imposent.

La première remarque est le constat suivant : les dispositions dans lesquelles le Code civil du Québec traite de l'usage, de l'exercice ou de l'abus des droits se répartissent en trois catégories éparpillées dans le livre des personnes (articles 6, 7 et 317), dans le livre des biens (articles 976, 1103, 1168 et 1189) et dans le livre des obligations (articles 1375, 1403 et 1434).

La deuxième remarque, corollaire de la première, porte sur le large champ d'application de la théorie d'abus des droits. Les situations juridiques que recouvrent ces dispositions du Code sur l'abus de droit se décriraient en termes de très grande diversité : d'abord, dans le livre des personnes, les articles 6, 7 et 317 traitent respectivement de la jouissance et de l'exercice des droits civils (art. 6 et 7) et de l'exception au principe de l'immunité de la personne morale (art. 317) ; ensuite, dans le livre des biens, les articles 976, 1103, 1168 et 1189 portent

respectivement sur l'usage du droit de propriété dans le cadre du voisinage, sur la protection de la minorité contre la décision d'une assemblée de copropriétaires qui lui serait nuisible, sur l'abus de son droit de jouissance par l'usufruitier lors de l'extinction de l'usufruit et sur l'exercice de la servitude ; enfin, dans le livre des obligations, les articles 1375, 1403 et 1434 abordent l'un après l'autre la bonne foi devant présider en tout temps les actes ou les relations juridiques (art. 1375), l'examen des qualités et des vices de consentement (art. 1403), l'évaluation de la force obligatoire du contrat dont le principe est devenu relatif (art. 1434).

La troisième remarque préliminaire porte sur l'adéquation entre le langage utilisé par le législateur et le but qu'il a tenté d'atteindre ce faisant. Les termes utilisés par le législateur dans le Code pour décrire ces cas d'exercice des droits qu'il juge illicites sont eux aussi très différents<sup>1</sup> : le Code utilise, selon le cas, des expressions variées telles : «*conduite*» (art. 1375), «*bonne foi*» (art. 6, 7 et 1375), «*exercer son autorité*» (art. 1403), «*abuser de la jouissance*» (art. 1168), «*nuire*» (art. 7), «*intention de nuire, mépris des droits*» (art. 1103), «*d'une manière excessive et déraisonnable*» (art. 7), «*masquer*» (art. 317), «*inconvenients normaux, ne pas excéder les limites de la tolérance*» (art. 976), «*suivant la nature ou la situation des fonds ou les usages locaux*» (art. 976), «*d'après sa nature [la nature du contrat] et suivant les usages, l'équité ou la loi*» (art. 1434), «*utilité [d'une servitude] hors de proportion avec l'inconvenient ou la dépréciation qu'elle entraîne*» (art. 1189).

<sup>1</sup> On trouve les formules suivantes respectivement :

**- dans le livre des personnes,**

1. article 6 : « [...] *exercer ses droits* civils selon les exigences de la *bonne foi*. »

2. article 7 : « [...] *en vue de nuire* [...] ou *d'une manière excessive et déraisonnable*, allant ainsi à l'encontre de la *bonne foi*. »

3. article 317 : « La *personnalité juridique* d'une *personne morale* ne peut être invoquée [...] *pour masquer* [...] l'abus de droit [...] »

**- dans le livre des biens,**

4. article 976 : « [...] accepter les *inconvenients normaux* du voisinage qui *n'excèdent pas les limites de la tolérance* [...] »

5. article 1103 : « Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une *décision* de l'assemblée si elle est *partiale*, si elle a été *prise dans l'intention de nuire* aux copropriétaires ou au *mépris de leurs droits* [...] »

6. article 1168 : « L'usufruitier qui *abuse de sa jouissance* [...] peut être déchu de son droit [...] »

7. article 1189 : « [...] la *servitude* de passage peut être rachetée lorsque son *utilité* pour le fonds dominant est *hors de proportion avec l'inconvenient ou la dépréciation qu'elle entraîne* pour le fonds servant [...] »

**- et dans le livre des obligations,**

8. article 1375 : « La *bonne foi* doit gouverner la *conduite des parties*, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

9. article 1403 : « La crainte inspirée par l'*exercice abusif d'un droit* ou d'une autorité ou par la menace d'un tel exercice *vicie le consentement*. »

### *Intérêt du sujet*

Alors apparaît l'intérêt de notre travail de recherche. Sept ans après l'entrée en vigueur du nouveau C.c.Q., il est temps de commencer à évaluer ce que recouvre en droit québécois les notions d'abus de droit et de tolérance mutuelle dans les relations de voisinage.

En effet, en raison de la destination et de la nature sociale des droits subjectifs et grâce à la théorie du risque, les préjudices causés à autrui par un voisin ne devraient pas être subis passivement par la victime sous prétexte que la faute n'a pas été identifiée dans le comportement de l'auteur. Plusieurs éléments circonstanciels tels «la nature ou la situation des fonds» ou «les usages locaux» (art. 976) et les principes moraux d'une société démocratique soucieuse de l'intérêt public et du bien public devraient offrir un recours à la personne qui subit l'usage illégitime des droits d'un autre. Les principes de justice fondamentale, et les choix de société ont conduit le législateur puis les juges à préciser les limites du droit objectif.<sup>2</sup>

Depuis le 19<sup>e</sup> siècle, la doctrine française est constamment revenue sur le sujet d'abus des droits et des troubles du voisinage.<sup>3</sup> Bien qu'il n'existe pas encore de traité sur la question en droit québécois, le grand nombre d'études<sup>4</sup> montre combien les relations de voisinage

10. article 1434 : « *Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi.* »

<sup>2</sup> François HELEINE, « Le droit des obligations », dans *Le nouveau Code civil du Québec : un bilan*, Paul-André COMEAU et al., Montréal, Wilson & Lafleur, 1995, pp. 29-30.

<sup>3</sup> **Doctrine française** : M. FOURNEL *Traité du voisinage considéré dans l'ordre judiciaire et administratif et dans ses rapports avec le Code civil*, 4<sup>e</sup> éd. publiée en 1827 et considérablement augmentée par M. TARDIF, tomes 1 et 2, Paris, 1834 ; Paul LEYAT, *La responsabilité dans les rapports de voisinage*, préface de M. Gabriel Marty, Paris, Librairie du Recueil Sirey, 1936 ; Marc PUECH, *L'illicéité dans la responsabilité civile extracontractuelle*, Paris, L.G.D.J., 1973 ; Pierre ROUSSEL, *L'abus de droit*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1914 ; **pour des fins du droit comparé** : L. CAMPION, *La théorie de l'abus de droits*, Bruxelles, E. Bruylant, 1925 ; Milivoï MARKOVITCH, *La théorie de l'abus des droits en droit comparé*, Paris, L.G.D.J., 1936 ; Marie-France RENOUX-ZAGAME, *Origines théologiques du concept moderne de propriété*, Genève-Paris, Librairie Droz, 1987 ; *La propriété en mutation : quels effets de la transition vers l'économie de marché ?* Acte du Colloque Tempus organisé par la Faculté de droit, de sciences économiques et de gestion de l'Université de Rouen avec la collaboration de l'Union Européenne, 10-11 mai 1993, © Publications de l'Université de Rouen, 1997, n° 219.

<sup>4</sup> **Doctrine québécoise** : celle-ci est donnée à titre indicatif. L'essentiel sera indiqué dans le travail au fur et à mesure du développement ; P.-B. MIGNAULT, « L'abus de droit. Rapport présenté en août 1940 au Congrès Henri Capitant pour la culture juridique française », (1939-1940) 3 *University of Toronto Law Journal*, 360-386 ; Claude FABIEN, « De la responsabilité délictuelle vers un régime des obligations légales relatives au comportement envers autrui », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 37 et ss. ; Madeleine CARON, « La personne », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 125 et ss. ; F. FRENETTE, « Les biens », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 361 et ss. ; Angers LAROUCHE, « Les obligations », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 81 et ss. ; Sylvie PARENT, *La doctrine et l'interprétation du*

touchent à diverses questions du droit depuis l'abus, le bornage, le cadastre, le drainage, les eaux, jusqu'aux notions de spectacles, de toitures, de vaines pâtures, de vues, de zonage, etc.<sup>5</sup> ; allant dans tous les sens, ces études témoignent d'un besoin pour les juristes québécois de jeter des éclairages nouveaux sur la question de voisinage.

Un certain nombre de nouveaux facteurs sont venus modifier le droit des obligations et le rôle de la responsabilité civile : l'émergence de la théorie du risque en responsabilité extracontractuelle, la possibilité de reconnaître la responsabilité à partir des notions d'obligation naturelle, sociale et morale, l'ouverture progressive du droit privé au droit public, notamment dans le pouvoir de zonage et le droit de l'environnement, etc.. Cet état de faits soulève au moins deux questions : le concept traditionnel de faute peut-il être considéré encore aujourd'hui comme un impératif catégorique pour établir la responsabilité ? Rien n'est moins certain. Quelles sont les normes légales qui gouvernent les relations de voisinage et comment la jurisprudence les interprète-t-elle ?

### *État de la question*

Deux constats s'imposent dans l'évolution de la théorie d'abus des droits et des troubles de voisinage au Québec. D'une part, l'évolution qu'ont subie les obligations contractuelles en droit québécois se caractérise comme suit : lors de l'adoption du C.c.B.-C. en 1866, la loi du contrat et la force contraignante des obligations étaient considérées comme des principes saints et le postulat de la liberté contractuelle était tenu pour sacré si bien que la lésion, le dol, la fraude et l'abus de droit contractuel n'étaient acceptés en droit québécois que sous de

---

*Code civil*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1997 ; O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS, *Rapport sur les biens*, Vol. XXXVIII, Montréal, 1975 ; O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES OBLIGATIONS, *Rapport sur les obligations*, Vol. XXX, Montréal, 1975 ; O.R.C.C., *Rapport sur le Code civil du Québec. Volume I : Projet de Code civil*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978 ; O.R.C.C., *Rapport sur le Code civil du Québec. Volume II, tome 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978 ; O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS, *Rapport sur le Code civil du Québec. Le code civil du Québec. Projet de Code civil. Volume II*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978 ; P.-C. LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, 1999.

<sup>5</sup> Voir en ce sens le titre éloquent et kilométrique de Jules Frerot repris ici *in extenso* : *Répertoire complet des lois du voisinage dans les villes et les campagnes, ouvrage essentiellement utile à MM. Les maires, propriétaires, cultivateurs, usiniers, architectes, entrepreneurs, géomètres, instituteurs, etc. ; Contenant par ordre alphabétique Des notions assez claires et assez étendues sur les servitudes pour qu'il soit facile, même à ceux qui n'ont fait aucune étude des lois, d'étudier et de résoudre ces mille questions qui se soulèvent chaque jour en matière de mitoyenneté, plantations d'arbres et de haies, fossé, passage, cours d'eau, bornage, irrigations, parcours, vaine pâture, constructions, vues, égoûts (sic), etc., etc. ; Augmenté de nouvelles lois longuement commentées sur les juges-de-paix, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur les patentes, sur les vices rédhibitoires, sur les chemins vicinaux, sur les poids et mesures, etc. ; Suivi d'un Formulaire contenant les modèles de tous les actes qui peuvent être faits sous seing-privés, avec le tarif des droits d'enregistrement pour chacun d'eux ; Rédigé d'après l'opinion de MM. Duranton, Benoit-Ratier, Destrem, Daviel, Lepage, Troplong, Desgodets, Goupy, Pardessus, Toullier, Merlin, Delvicourt, etc. : Jules FREROT, *Répertoire complet des lois du voisinage dans les villes et les campagnes*, Paris, F. Cahu, 1848.*

multiples conditions, notamment lorsqu'ils ont causé un préjudice à un mineur ou à un majeur protégé<sup>6</sup>. En tout état de cause, ils ne sont pas cause de nullité absolue (art. 1000).

Près de cent ans après, lors de l'adoption du C.c.Q. le 18 décembre 1991 et donc bien avant son entrée en vigueur fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1994, il nous faut constater un net changement dans la loi et dans l'attitude des juges. Le législateur et les tribunaux acceptent moins évasivement de se prononcer sur le rôle de l'abus des droits au cours de l'exercice des droits. La Cour suprême<sup>7</sup>, puis le législateur, ont exigé que la conduite des parties au contrat soit soumise à la règle de bonne foi.

D'autre part, les modifications législatives subséquentes à cette activité judiciaire conservent les principes traditionnels du droit des obligations et aménagent une place de plus en plus visible aux courants du droit social, qui prend plus en compte la collectivité. Le droit québécois des obligations ménage encore du vieux et du neuf, pour ce qui touche à l'usage ou à l'exercice des droits, ou du moins aux relations de voisinage.<sup>8</sup>

Un siècle plus tard, c'est-à-dire autour des années 1960, l'évolution démographique et l'éclosion du phénomène d'urbanisation imposent un nouveau *modus vivendi* aux propriétaires, locataires, industriels, en un mot, à tous ceux qui exercent au moins une partie des attributs du droit de propriété immobilière.<sup>9</sup>

Aujourd'hui, la norme de trouble de voisinage reprise par le droit positif à l'article 976 C.c.Q.<sup>10</sup> apparaît à la doctrine comme une situation juridique particulière caractérisée par la proximité géographique des fonds et la récurrence des inconvénients<sup>11</sup> ; les auteurs proposent que les troubles de voisinage soient sanctionnés par des mesures et des critères équivalents à ceux de la théorie de l'abus de droit telle que codifiée aux articles 6 et 7 du C.c.Q.. Toutefois, il n'est pas encore clairement établi chez les auteurs et les juges que ces deux notions soient

<sup>6</sup> Art. 454, 650, 991, 993, 1000, 1074, 1075, 1340 C.c.B.-C. (sur le dol) ; art. 1002 à 1012, 1040a) à 1040c) C.c.B.-C. (sur la lésion) ; art. 993, 1032 à 1040 C.c.B.-C. (sur la fraude).

<sup>7</sup> *Banque Nationale c. Houle*, [1990] R.C.S. 121.

<sup>8</sup> «Armé de notre centaine de décisions jurisprudentielles (...), [n]ous observons, écrit M. le professeur Héleine, que ces jugements rendaient compte des deux façons de faire suivantes :

1. une volonté de contrôler les comportements obligationnels des acteurs juridiques ;
2. un effort pour faire une lecture des dispositions nouvelles du Code civil qui fasse de celle-ci un ensemble de textes où se rencontrent harmonieusement l'ancien, le réaménagé et le nouveau.»

F. HELEINE, *loc. cit.*, note 2, p. 29.

<sup>9</sup> R. CHARLES, « Propriété et urbanisme », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 51.

<sup>10</sup> François FRENETTE, « L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec », dans S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard (1998)*, vol.113, Cowansville, Yvon Blais Inc., p. 84.

parfaitement distinctes.<sup>12</sup> Le trouble est à son comble quand on examine la question du fondement de l'abus des droits et des troubles de voisinage.<sup>13</sup> Quoiqu'il en soit, la conjonction de la relativité du droit de propriété immobilière et de la norme de faute civile nous porte à voir dans le principe de tolérance mutuelle entre voisins l'application d'une nouvelle norme de responsabilité pour troubles de voisinage : cette nouvelle norme ne trouve plus nécessairement son point de départ dans l'analyse traditionnelle de la notion de faute basée sur le droit des obligations et de la responsabilité extracontractuelle. Son point de départ s'est déplacé du livre des obligations vers le livre des biens. L'analyse porte aujourd'hui plus sur la nature et la réparation de l'inconvénient que sur la recherche de la faute.

Historiquement donc, la théorie d'abus de droit a pris de la place au fur et à mesure que la notion classique de faute a été mise en cause par les théories du risque ou de garantie, par les phénomènes des assurances et les régimes étatiques de collectivisation du risque.

Progressivement, l'ordre moral et les exigences sociales ont permis de réprimer des conduites préjudiciables alors qu'il n'est pas nécessairement possible de les classer comme des comportements fautifs. A la fin, tout en exigeant la bonne foi dans la conduite, l'abus des droits a permis de corriger les écarts des conduites antisociales ou non conformes au but des droits et il a contribué à équilibrer le rapport entre avantages et risques associés à l'exercice des droits.

Malgré les réticences du droit des obligations et de la responsabilité civile, la théorie de l'abus des droits, comme celle des troubles du voisinage, son équivalent en matière de propriété immobilière, ne s'est jamais imposée en principe général et substantiel de droit civil ni au temps des jurisconsultes romains ni de nos jours. Mise en avant par les auteurs et mise en œuvre par les juges, elle a toujours servi à contrôler l'exercice des droits subjectifs et à corriger les effets négatifs internes au droit objectif. En prenant comme point de départ le cadre du livre du C.c.Q. portant sur les biens et en reliant les droits reconnus par le Code (dans son livre I<sup>er</sup> sur les personnes, dans son livre IV<sup>e</sup> sur les biens et dans son livre V<sup>e</sup> sur les obligations), la nouvelle rationalité de la théorie des troubles de voisinage contribue à l'édification du droit d'au moins quatre manières : premièrement, elle révèle les limites internes et externes des droits subjectifs du voisinage (livre des biens) ; deuxièmement, elle permet de saisir la nature authentique des rapports entre droits subjectifs (livres des personnes et des biens) et du droit

---

<sup>11</sup> Adrian POPOVICI, « La poule et l'homme : sur l'article 976 C.c.Q. », (1997) 99 *R. du N.* 214 ; P.-C. 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.* 225-276.

<sup>12</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 10, p. 84.



objectif (livre des obligations); troisièmement, elle montre l'interdépendance entre les normes générales de responsabilité civile extracontractuelle (livre des obligations), les personnes susceptibles d'être trouvées responsables en raison de la manière dont elles ont exercé leurs droits (livre des personnes) et les biens dont ces personnes sont propriétaires (livre des biens); et quatrièmement, elle redonne au droit civil des obligations en général et à la responsabilité civile extracontractuelle l'occasion d'identifier ses limites, de corriger ses propres imperfections et de retrouver entre ses divers principes une cohérence interne digne d'un corpus juridique.

Dans le cas des obligations en général – notamment des obligations contractuelles – les tribunaux sont devenus, à la longue, plus réceptifs à l'application de la théorie de l'abus de droit : « Soucieux de couvrir tout l'espace comportemental, le législateur a préféré offrir aux magistrats une palette d'outils législatifs, intégrant la bonne foi, l'abus de droit et l'équité. »<sup>14</sup>

De même, dans le cas de l'exercice des droits subjectifs extracontractuels (tels le droit de dénoncer ou de poursuivre en justice) ainsi que dans le cas des droits que détiennent deux propriétaires voisins, la seule manière de corriger véritablement un exercice abusif des droits extracontractuels est tirée par la jurisprudence de la règle de bonne foi et d'une loi non écrite du voisinage reposant sur les principes de paix, de sécurité, de protection des biens et des personnes.<sup>15</sup> Ce principe est formulé par le C.c.Q. au livre des biens : si chacun a le droit de faire chez soi ce qu'il veut, il doit prendre garde à ne pas étendre l'exercice de son droit ou ses effets chez autrui. Car les droits de chacun s'arrêtent là où commencent ceux d'autrui.<sup>16</sup>

Finalement, ce principe resté longtemps implicite a été formulé par le nouveau C.c.Q. : en adoptant les articles 6 et 7 du livre des personnes, en introduisant les articles 1371 et 1375 au livre des obligations<sup>17</sup>, en maintenant en parallèle une notion de faute équivalente en responsabilité extracontractuelle (art. 1457) et contractuelle (art. 1458); en adoptant dans le cadre du droit des biens une conception relativiste du droit de propriété immobilière (art. 947) et un principe de tolérance mutuelle axant l'attention du juge sur le préjudice à réparer plutôt que sur la recherche de la faute (art. 976 à 1008); en accentuant la responsabilité des personnes

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 2, p. 31.

<sup>15</sup> « Il faut bien se dire que cette tendance [celle d'un contrôle accentué des comportements des acteurs juridiques] était à prévoir. Dans sa réforme, le législateur avait doté les juges d'outils qui allaient leur permettre d'intervenir dans les rapports obligationnels : la seule lecture des articles 1 à 9 C.C.Q. étaient indicatifs de ces pouvoirs que l'on entendait conférer aux magistrats dans le nouveau Code civil. » (F. HELEINE, *loc. cit.*, note 2, p. 28-29)

<sup>16</sup> Albert MAYRAND, « L'abus de droit en France et au Québec », (1974) 9 *R.J.T.* 321, 323.

pour le tort infligé à autrui ou à ses biens, le législateur a autorisé les juges à créer des moyens de rejoinde la responsabilité civile des auteurs des dommages, même en l'absence de faute.<sup>18</sup> S'il est vrai que parfois les notions d'abus de droit et de troubles de voisinage correspondent aux critères du concept classique de faute, elles restent pertinentes aux situations juridiques où les usages sociaux imposent une obligation sociale ou morale d'user de son droit ou de l'exercer de manière à ne pas causer de dommage à autrui.

### *Hypothèse de travail*

Par conséquent, notre hypothèse de travail pourrait se formuler dans les termes suivants: *bien que le principe général de la réparation en responsabilité civile repose sur la faute civile au sens classique, il existe des éléments d'une implantation de l'abus du droit de propriété dans le C.c.B.-C. et dans le C.c.Q. qui permettent d'affirmer que le propriétaire voisin est responsable, de plein droit, sans qu'il y ait faute de sa part, dès que l'utilisation de son droit cause un préjudice à autrui, pour autant que ce préjudice résulte de l'exercice antisocial ou anormal du droit de propriété, et donc que le détenteur du droit de propriété soit tenu d'assumer, à l'égard de ses voisins, le risque associé à l'exercice de son droit.*

### *Plan*

Nous étudierions la théorie d'abus des droits et son application aux relations de voisinage en deux parties comptant quatre étapes (quatre chapitres).

Dans un premier temps (1<sup>re</sup> Partie), nous entreprendrions une évaluation critique des différents fondements attribués en droit québécois à la notion d'abus des droits dans le cadre traditionnel de la responsabilité civile. Cette partie comprend deux chapitres. D'abord, nous étudierions l'hypothèse de la faute comme fondement de l'abus des droits appliquée à des situations juridiques extracontractuelles (chapitre 1<sup>er</sup>). Ensuite, nous aborderons la thèse sociale de l'abus de droit qui, elle, excluant la notion classique de faute, dépasse le fondement moral de la faute civile pour y inclure un fondement social de la responsabilité (chapitre 2).

Dans un second temps (Seconde Partie), nous examinerons comment la loi et la

---

<sup>17</sup> Ce sont là les dispositions énonçant les principes gouvernant non seulement l'abus des droits mais l'ensemble de l'exercice des droits contractuels et extracontractuels. (Cf. F. HELEINE, *loc. cit.*, note 2, p. 30 et ss.)

<sup>18</sup> « Le Québec se donnait ainsi de la plus belle façon un code à son image, c'est-à-dire fondé sur la recherche d'un juste équilibre entre les droits et les obligations de chacun de ses citoyens dans le contexte d'une société de liberté et de démocratie. » Gil REMILLARD « Avant-propos », dans *Le nouveau Code civil du Québec : un bilan*, Paul-André COMEAU et al., Montréal, Wilson & Lafleur, 1995, p. 2.

jurisprudence ont évolué et opéré un changement de cadre pour tenter de régler la controverse doctrinale sur l'application de l'abus des droits : la nouvelle théorie d'abus de droit telle qu'appliquée en matière de troubles de voisinage trouve son point de départ dans le cadre du droit des biens et de la propriété, et non plus dans le cadre du droit général des obligations et de la responsabilité civile extracontractuelle. Cette seconde partie compte également deux chapitres. Au troisième chapitre, notre tâche consistera à observer le droit de propriété à travers le temps pour relever comment le législateur a peu à peu imposé des tempéraments à son exercice, même si la plénitude juridique et théorique du droit de propriété a été sauvegardée. Au quatrième et dernier chapitre, nous étudierons ce que la jurisprudence entend par le principe de tolérance mutuelle en droit de voisinage. Il s'agit de savoir si cette norme (prescrite à l'art. 976 C.c.Q. et appliquée aux art. 977 à 1008 C.c.Q.) est une norme subjective comme la norme classique de faute civile (art. 1457 C.c.Q.), ou plutôt une norme objective. Et si elle s'avère distincte de la norme classique de faute, comment harmoniser l'une et l'autre ?

## I<sup>ère</sup> PARTIE : FONDEMENTS TRADITIONNELS DE LA THEORIE DE L'ABUS DES DROITS

Sans vouloir remettre en cause la division des obligations juridiques (et par conséquent l'ensemble des droits et libertés reconnus aux personnes) en obligations contractuelles et en obligations extracontractuelles, il nous a paru utile d'identifier le principe de droit sur lequel repose l'exercice d'un droit extracontractuel. Sous forme interrogative : sur quelle base le juge peut-il sanctionner pour abus de droit le titulaire des droits subjectifs lorsque ceux-ci naissent des relations extracontractuelles ? La question mérite intérêt au Québec parce que si la jurisprudence a fini par y admettre la théorie de l'abus des droits, c'est au prix d'un combat qui a duré près d'un siècle et qui n'a abouti que de manière très inégale selon que l'application en est faite au domaine des contrats ou au champ de la responsabilité civile extracontractuelle.

Aussi nous semble-t-il utile d'entreprendre un tour d'horizon pour savoir sur quoi repose la doctrine d'abus des droits rationalisée comme entraînant une responsabilité civile extracontractuelle, c'est-à-dire lorsque la responsabilité provient d'une situation juridique où les parties ont eu à exercer des droits non contractuels.

Pour ce faire, nous étudierons deux types d'obligations : d'un côté, le devoir de ne pas nuire à autrui ; lorsqu'il n'est pas respecté, ce devoir crée une faute civile et une responsabilité civile ; d'un autre côté, nous examinerons l'obligation sociale et la manière dont peut en découler une responsabilité civile.

Ainsi, nous ferons une analyse critique de l'abus de droit traitée par les tribunaux comme une théorie de la faute civile extracontractuelle d'une part (chapitre 1<sup>er</sup>) ; et, d'autre part, nous examinerons la théorie d'abus des droits lorsqu'elle ne rencontre pas les conditions constitutives de la faute civile telle que définie par le législateur (chapitre 2).

## CHAPITRE 1<sup>er</sup> : LA FAUTE COMME FONDEMENT DE L'ABUS DES DROITS DANS LE CADRE DE LA RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE

La responsabilité civile extracontractuelle provient de différents types d'actes ou de faits juridiques reposant sur un comportement pouvant être qualifié de fautif au sens juridique. Bien que plusieurs auteurs soient d'avis qu'il n'existe pas de faute d'abus en responsabilité contractuelle, d'autres auteurs et de plus en plus de jugements ont admis – dans le domaine de la responsabilité civile extracontractuelle – une responsabilité provenant d'un d'abus de droit, autrement dit d'une faute au cours de l'exercice d'un droit subjectif légitime. De quelle manière la notion juridique de faute sert-elle de fondement à l'abus d'un droit en responsabilité civile extracontractuelle ?

Nous présenterons d'abord les normes du Code civil qui permettent de qualifier l'exercice d'un droit subjectif comme étant fautif, c'est-à-dire abusif, et ce, en responsabilité extracontractuelle, domaine traditionnel de l'abus des droits (section 1) ; ensuite nous analyserons la relation entre la théorie d'abus de droit, la règle de bonne foi et la notion de faute civile telle que la jurisprudence l'a exprimée (section 2).

## SECTION 1 : NORMES LEGISLATIVES DE L'ABUS DE DROIT DANS LE DOMAINE DE LA RESPONSABILITE EXTRA CONTRACTUELLE

Même si de nos jours le consensus est acquis sur le fait que la doctrine de l'abus des droits a pénétré le domaine extracontractuel au Québec, le problème n'est pas réglé pour autant quant à la question de savoir laquelle des différentes normes existantes lui sert de point d'appui, et de quoi les tribunaux ont tenu compte pour qualifier la conduite d'une personne comme étant abusive<sup>19</sup> et par conséquent fautive.

La norme législative sur laquelle la notion d'abus de droit prend appui est celle du devoir général de ne pas nuire à autrui. La contravention à ce devoir légal est interprétée tantôt comme une faute juridique tantôt comme un simple manquement à une obligation sociale. Dans la première hypothèse, la norme est comprise notamment dans le concept général de faute extracontractuelle et sanctionnée par la responsabilité extracontractuelle. Elle est si large que la jurisprudence a réussi après maintes controverses et tergiversations à y inclure la responsabilité résultant de l'exercice ou de l'usage illicite des droits ; ce que la doctrine a appelé la théorie jurisprudentielle d'abus de droit. Analysons les prescriptions légales sur lesquelles elle s'appuie et ensuite la manière dont elle a été élaborée par les tribunaux.

La plupart du temps, l'abus des droits est sanctionné par les tribunaux comme une faute ordinaire au cours de l'exercice des droits subjectifs en responsabilité extracontractuelle, si bien qu'on peut se demander pourquoi une faute est considérée parfois comme un comportement abusif parfois pas. Avant de tirer au clair les deux degrés de faute (intentionnelle et non intentionnelle) généralement identifiables dans les cas dits d'abus de droit (sous-section 2), il importe de relever tout d'abord la norme législative à laquelle elles réfèrent l'une et l'autre (sous-section 1). L'identification de la norme législative nous permettra de caractériser ensuite la marque propre que les tribunaux attribuent à l'abus.

### Sous-section 1 : Deux degrés de faute dans le Code civil

Lorsqu'elle est interprétée comme une faute, la contravention au devoir de ne pas nuire à autrui est reliée à plusieurs dispositions du Code civil qui permettent d'établir chez la

---

<sup>19</sup> Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, 5<sup>e</sup> éd., les éd. Yvon Blais inc, 1998, n. 182, p. 126 ; Vincent KARIM, *Commentaires sur les obligations*, vol. 1, les éd. Yvon Blais inc., 1997, p. 16-17.

personne fautive la responsabilité civile et le devoir de réparation : il s'agit des articles 1590, 1607, 1457, 6 et 7 C.C.Q..

Puisqu'il s'agit de la faute d'une personne ayant causé un préjudice à autrui et que ces deux personnes ne sont pas tenues par un lien contractuel, la relation de créancier et de débiteur qui s'établit entre les deux tient au devoir général de ne pas nuire à autrui (art. 1457 C.C.Q. et 1053, 1054 al.1 C.c.B.-C.). Ce devoir impose une obligation de réparation en cas de dommage.

Il convient avant tout d'indiquer l'article 1590 C.c.Q. (anciennement 1065 C.c.B.-C.) parce qu'il accorde un droit général à tout créancier d'obtenir réparation pour l'obligation qui lui est due ; cet article permet ainsi au créancier de demander l'exécution de son obligation au débiteur :

*« Art. 1590. L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.*

*Losque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation :*

*1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation ;*

*2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative ;*

*3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation. »*

Sous le régime du C.c.B.-C., l'article 983 obligeait à distinguer sous la catégorie de faute les notions de délit et de quasi-délit : **« Art. 983. Les obligations procèdent des contrats, des quasi-contrats, des délits, des quasi-délits, ou de la loi seule. »**

Sans qu'il soit besoin de nous attarder sur chacune de ces notions, il importe de signaler que la responsabilité qui découlait d'un délit ou d'un quasi-délit était décrite aux articles 1053 à 1056d C.c.B.-C.. La norme générale, dont les autres dispositions sont des applications et dont le terme central est la faute, est celle énoncée à l'**article 1053** : « Toute personne capable de discerner le bien du mal, est responsable du dommage causé par sa faute à autrui, soit par son fait, soit par imprudence, négligence ou inhabileté. »

De la même manière que sous l'ancien Code, le terme principal utilisé par le nouveau code civil nous semble être le concept de faute, quoiqu'il ne soit pas défini par la loi. Le nouveau C.c.Q. reprend cette possibilité d'exécuter l'obligation par un équivalent à l'**article 1607** : « le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe. »

Reprenant sous une formulation nouvelle le contenu des anciens articles 1065 et 1075 du C.c.B.-C., l'article 1607 comporte au moins quatre grandes idées : premièrement, quelle que

soit la source de son obligation, celle-ci accorde au créancier le droit à des dommages-intérêts du débiteur lorsque ce dernier n'a pas exécuté son obligation ; deuxièmement, le but des dommages-intérêts est de compenser le préjudice subi et celui-ci n'emporte que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution ; troisièmement, le but des dommages-intérêts est non celui de punir ou de venger mais uniquement de réparer le préjudice subi par le créancier ; et quatrièmement, ce préjudice à réparer peut être d'ordre matériel, d'ordre corporel ou d'ordre moral.

Quand cette obligation de réparer le préjudice causé à autrui est survenue en dehors de toute relation contractuelle, la norme législative générale de bonne conduite et de réparation invoquée sous le C.C.Q. est l'**article 1457** ; il a comme thème principal la faute. Cette disposition s'énonce exhaustivement comme suit :

*« Art. 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel. Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »*

Il importe de préciser, avant d'aller plus loin, que le codificateur, conscient de la multitude des situations auxquelles peut s'appliquer un concept aussi général que celui de faute, a pris soin de préciser à d'autres dispositions les ingrédients capables de donner à l'abus de droit sa couleur propre. Telle est la raison d'être des articles 6 et 7 du C.c.Q., qui permettent de mieux saisir les deux degrés de faute.

Bien que non repris dans le corpus du C.c.Q., les degrés de faute dont nous avons fait état dans le C.c.B.-C. demeurent utiles sous le nouveau Code civil. En effet, à son titre troisième (sur les dispositions relatives aux autres lois), au chapitre premier (dispositions interprétatives), la *Loi sur l'application du Code civil*<sup>20</sup> apporte les précisions suivantes :

*« Art. 423. Dans les lois et leurs textes d'application, les notions du nouveau Code civil remplacent les notions correspondantes de l'ancien code. Certaines de ces notions correspondantes sont identifiées ci-après [...] - En matière de droit des obligations : [...] 2. « délits et quasi-délits » correspond à « la faute au sens de la responsabilité civile extracontractuelle » ; 3. « dommages exemplaires » correspond à « dommages-intérêts punitifs [...] »*

Il y a lieu de distinguer entre le comportement d'une personne chez qui une intention de nuire a été identifiée et la conduite de celle chez qui la preuve de l'intention de nuire n'a pas été apportée, alors que son comportement est néanmoins sanctionné comme fautif. Pour

<sup>20</sup> L.Q. 1992, c. 57.



marquer les deux degrés de faute intentionnelle et de faute non intentionnelle, il serait utile de relever que la notion d'abus de droit a quelques aspects particuliers reliés à l'exercice des droits dont une personne jouit. Le nouveau code civil indique les articles 6 et 7 comme les dispositions couvrant cet exercice, qu'il porte sur des droits contractuels ou extracontractuels.

### **Paragraphe 1 : Faute intentionnelle (Malveillance)**

Une des premières questions qui vient à l'esprit lorsqu'il faut examiner de quelle manière une personne a exercé ses droits est celle de savoir s'il est pertinent de s'attarder sur la qualité de l'intention du titulaire de ce droit. Autrement dit, est-il nécessaire de conserver en matière de droit civil la distinction entre la faute intentionnelle et la faute non intentionnelle et, si oui, pour quelles raisons ?

Bien que la subdivision de la notion de faute en délits et quasi-délits ait été abandonnée par le nouveau *Code civil du Québec*, elle reste pertinente dans la pratique pour au moins deux raisons. D'une part, en responsabilité civile, la gravité de la faute étant un critère de partage de responsabilité entre les co-auteurs (art. 1478 C.c.Q.), le juge instinctivement tiendra compte de ce critère tout comme de l'intention de nuire, suivant ainsi la plus grande sévérité du législateur pour les fautes volontaires (art. 1461 C.c.Q. dans le cas du tuteur ou du curateur au majeur, art. 2474 C.c.Q. dans les contrats d'assurance et art. 1471 C.c.Q. dans cas du «bon samaritain»)<sup>21</sup>. D'autre part, sur le plan de la preuve, l'intention de nuire à autrui facilite le lien de causalité entre la faute et le dommage.<sup>22</sup>

Dans la faute intentionnelle « le dommage lui-même est voulu ou est tout au moins « la conséquence certaine de la conduite adoptée par l'agent » »<sup>23</sup> alors que la faute non intentionnelle est celle qui est « non voulue et est le résultat d'un acte d'imprudence ou de négligence. »<sup>24</sup>

Le but des articles 6 et 7 dans le premier livre du Code consacré aux personnes est d'apporter des précisions à l'exercice des droits civils. Le législateur a pris la peine de délimiter «le domaine d'exercice des droits»<sup>25</sup> reconnus au Code. Telle est la raison d'être de l'article 6 à côté de l'article 7. La norme de l'article 6 se formule comme suit : «**Art. 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi**». Comme tel,

<sup>21</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 146, p. 107-108.

<sup>22</sup> *Ibid.*, n° 9, p. 6.

<sup>23</sup> Maurice TANCELIN, *Des obligations. Contrats et responsabilités*, 4<sup>e</sup> éd., 1988, n° 434, p. 260.

<sup>24</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 145, p. 107.

<sup>25</sup> *C.M.J.*, t.1, p.-8.

cet article énonce l'application d'un principe fondamental de notre droit à propos de l'exercice des droits civils : le principe de la bonne foi qui doit présider en tout temps les actes et les relations juridiques.

En créant l'obligation d'exercer ses droits civils «selon les exigences de la bonne foi » et pas simplement « de bonne foi », l'article 6 « précise, selon le ministre de la Justice, que l'exercice des droits civils a lieu suivant les exigences de la bonne foi plutôt que de bonne foi.»<sup>26</sup> Il s'agit d'un nouvel outil proposé par le législateur au juge quand il s'agira d'examiner dans quelle mesure une personne a rempli les exigences de la bonne foi.

Conscient de la difficulté d'évaluer une certaine équivalence entre les actes (ou la conduite ou le comportement) et l'intention (ou la motivation) de son auteur, le législateur aurait pu exiger que «l'exercice de bonne foi s'appuie sur l'existence d'une conformité réelle entre l'acte et l'intention de son auteur, alors que l'exercice *selon les exigences de la bonne foi* ne s'attache qu'à une conformité apparente entre l'acte et ce qui est généralement exigé pour qu'il y ait bonne foi»<sup>27</sup>. Il semble bien que le législateur ait clairement visé un examen de l'accord entre la conduite d'une personne et les raisons qui l'ont poussée à adopter cette conduite précise.

Une des manières de causer un dommage aux droits se manifeste fréquemment par l'intention de l'auteur des préjudices. Il arrive assez souvent que le demandeur prétende ou démontre que l'auteur du préjudice a cherché à lui nuire de manière intentionnelle, c'est-à-dire de façon volontaire et délibérée. Si tel est le cas, le législateur a adopté un certain nombre de dispositions qui permettent de rechercher la responsabilité dudit auteur de préjudice.

Cette manière de s'écarter de la norme de conduite conforme aux exigences de la bonne foi, la littérature juridique l'a désignée en termes de mauvaise foi :

« Des devoirs sont donc imposés et, en corollaire, les abus réprimés. L'article 7 C.c.Q. condamne de façon générale l'abus de droit, condamnation qui pousse ses racines dans d'autres terres [...] La mauvaise foi anéantit les privilèges normalement assortis aux droits : autrement dit le système juridique se ferme refusant de cautionner le détournement qu'on fait de ses propres règles. »<sup>28</sup>

Dans la même veine, Mme Lefebvre relève les éléments psychologique et moral compris dans la notion de bonne foi et nous éclaire sur le rapport entre la mauvaise foi et la

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 8.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 8. Le soulignement est du ministre de la Justice.

<sup>28</sup> Louise ROLLAND, « La bonne foi dans le Code civil du Québec : du général au particulier », (1996) 26 *R.D.U.S.*, p. 384-385.

bonne foi : la mauvaise foi est « intimement liée à l'état d'esprit d'une partie alors que la bonne foi ne requiert pas nécessairement une intention particulière. »<sup>29</sup>

Analysant la notion de bonne foi en tant que norme de comportement, elle suggère que l'expression « mauvaise foi » soit réservée aux cas où l'intention malveillante existe ; elle préfère réserver le terme « exigences de la bonne foi » à une analyse non pas psychologique ou liée aux principes éthiques d'un individu, mais à l'examen des actes socialement répréhensibles et par conséquent illicites au point de vue juridique.<sup>30</sup>

Il va de soi que la responsabilité pour une faute intentionnelle est personnelle, même si la responsabilité fautive peut par ailleurs résulter de la faute des personnes qu'on a sous son contrôle ou du fait des biens qu'on a sous sa garde. En effet, selon l'ancien code : « **Art. 1054.** Elle [la personne] est responsable non seulement du dommage qu'elle cause par sa propre faute, mais encore de celui causé par la faute de ceux dont elle a le contrôle, par les choses qu'elle a sous sa garde ».

Le nouveau C.c.Q. est au même effet en ce qui concerne la responsabilité du fait ou de la faute d'autrui (art.1459-1464 C.c.Q.) et la responsabilité du fait des biens (art. 1465-1469 C.c.Q.).

En ce qui concerne « la personne qui, agissant comme tuteur, curateur ou assume la garde d'un majeur non doué de raison » (art. 1461 C.c.Q.), le code civil s'inspire de la *Loi sur le curateur public*.<sup>31</sup> Il restreint les conditions auxquelles peut être engagée la responsabilité de la personne chargée de protéger un adulte dépourvu de certaines facultés nécessaires à l'autonomie. « Cette personne, écrit le ministre de la Justice, ne sera responsable du préjudice causé par le fait du majeur, fait qui aurait été considéré comme fautif si ce majeur avait été doué de raison, en vertu de l'article 1462, que si elle a commis une *faute intentionnelle* ou une *faute lourde* dans l'exercice de la garde». <sup>32</sup> Ce faisant, le législateur encourage le bénévolat et protège les bénévoles.

De la même manière, le législateur favorise le civisme et la gratuité, à l'article 1471, de droit nouveau, lorsque celui-ci édicte : « **Art. 1471.** *La personne qui porte secours à autrui ou qui, dans un but désintéressé, dispose gratuitement de biens au profit d'autrui est exonérée de toute responsabilité pour le préjudice qui peut en résulter, à moins que ce préjudice ne soit dû*

<sup>29</sup> Brigitte LEFEBVRE, « La bonne foi : notion protéiforme », (1996) 26 *R.D.U.S.*, p. 332.

<sup>30</sup> *Ibid.*, p. 334-335.

<sup>31</sup> L.R.Q., c. C-81.

<sup>32</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 891 ; nous avons mis en italique.

à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde. » Qu'il s'agisse des organismes qui s'occupent de la cueillette de nourriture auprès des grandes chaînes d'alimentation ou qu'il s'agisse d'encourager plus largement l'accomplissement du droit au secours prévu à l'article 2 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>33</sup>, le C.c.Q. permet « aux personnes qui agissent en *bon samaritain* d'être déchargées de toute responsabilité pour des erreurs de bonne foi ou des fautes légères commises dans l'accomplissement d'actes socialement bénéfiques. »<sup>34</sup>

Dans la même foulée mais suivant une démarche d'interdiction cette fois, le législateur réproouve, dans le cadre de la responsabilité civile, tout acte nuisant volontairement ou par une négligence grave à autrui, violant ainsi l'ordre public. Les deux alinéas de l'art. 1474 s'énoncent comme suit :

*« Art. 1474. Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde ; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières.  
Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui. »*

Le législateur cherche de cette manière à rehausser le sens général de la responsabilité personnelle et le rôle préventif de la responsabilité civile extracontractuelle ; il incite aussi toute personne à peser les conséquences de ses actes avant d'agir (al. 1 de l'art. 1474). Mais plus encore, le législateur rejette, comme contraire à l'ordre public, toute clause qui aurait pour effet d'exclure ou de limiter la responsabilité de cette personne pour préjudice corporel ou moral causé à autrui (al.2. de l'art. 1474), affirmant par le même mouvement la primauté de la personne humaine.

Ces trois exemples, retenus pour mettre en valeur le rôle de la mauvaise foi et de la bonne foi dans l'attribution de la responsabilité civile résultant d'une faute intentionnelle, vont dans le même sens que l'article 1621 du C.c.Q.. Quel est l'objectif visé par cet article ? « Cet article, de droit nouveau, répond le ministre de la Justice, vise à combler une lacune du droit antérieur, en matière de dommages-intérêts punitifs ou exemplaires que la loi permet, parfois, d'ajouter aux dommages-intérêts compensatoires, dans le but de renforcer l'aspect préventif de la responsabilité civile. »<sup>35</sup> C'est donc pour des raisons de politique sociale et juridique essentiellement destinées à mettre en valeur la fonction préventive de la responsabilité civile que le législateur a adopté ces mesures.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> L.R.Q., c.C.-12.

<sup>34</sup> C.M.J., t. I, note 25, p. 900.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 1005.

<sup>36</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 253, p. 179-180, n° 9, p. 5-6.

Telles sont les principales sources législatives à partir desquelles il est loisible de fonder et d'appliquer la théorie d'abus de droit comme faute intentionnelle, pourvu qu'il soit établi qu'une personne a délibérément nuï à autrui par ses actes au cours de l'exercice des droits civils. Prise en son sens subjectif, « la bonne foi est un facteur qui détermine l'obligation de réparation du préjudice subi. »<sup>37</sup>

Dans le contexte extracontractuel, le comportement qui cause un préjudice à autrui est généralement soumis à un examen psychologique certes difficile mais non moins utile. Il permet aux tribunaux de vérifier si la conduite est dépourvue de bonne foi et éventuellement motivée par la mauvaise foi :

« La difficulté de prouver l'intention malicieuse n'est pas un argument valable ; quand on réussit à prouver la mauvaise intention, la Cour devrait en tenir compte. [...] C'est ce qui arrive couramment en droit pénal chaque fois que la «mens rea» est un des éléments du crime. La même chose se produit également en droit civil où le droit du contractant, de l'occupant ou du propriétaire varient selon sa bonne ou mauvaise foi. Quand une personne fait sur sa propriété quelque chose qui ne lui est d'aucune utilité mais qui cause un dommage à autrui, on présume qu'elle a agi dans l'intention de nuire, car elle est censée connaître les conséquences normales de ses actes. »<sup>38</sup>

Un dernier mot concerne le type de preuve que le Code civil exige pour la règle de la bonne foi. Il est assez aisé de constater que la malice ou l'intention de nuire à autrui (que d'autres désignent comme la mauvaise foi au sens strict) est un des premiers critères retenus pour l'application de la théorie d'abus des droits. En raison de la règle selon laquelle la bonne foi se présume et que la personne en faveur de qui cette présomption légale est établie est dispensée d'en faire la preuve (art. 2202 C.c.B.C. et art. 2805 C.c.Q.)<sup>39</sup>, la doctrine est d'avis, *a contrario*, que « [I]es tribunaux ont eu généralement tendance, sous l'ancien droit, à exiger que la partie qui met en question la bonne foi de l'autre partie fasse la preuve de la mauvaise foi, afin de repousser la présomption. Le législateur dans le nouveau Code civil et la jurisprudence récente semblent maintenir cette tendance. »<sup>40</sup> Ainsi dans *Paradis c. Côté*, le juge provincial écrit : « Toutefois la bonne foi est présumée selon l'article 2805 du C.c.Q., qui est au même effet que l'article 2202 du C.c.B.C. C'est à la personne qui allègue mauvaise foi de l'établir, selon la preuve probante et prépondérante. »<sup>41</sup>

<sup>37</sup> B. LEFEBVRE, *loc. cit.*, note 29, p. 336.

<sup>38</sup> Albert MAYRAND, *loc. cit.*, note 16, p. 324.

<sup>39</sup> « Art. 2202. La bonne foi se présume toujours. C'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver. » ; « Art. 2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. » Selon le commentaire du ministre de la justice, « l'article maintient l'exception que prévoyait le Code civil du Bas-Canada. » (*C.M.J.*, t. II, note 25, p. 1755).

<sup>40</sup> V. KARIM, « Preuve et présomption de bonne foi », (1996) *R.D.U.S.*, p. 435.

<sup>41</sup> *Paradis c. Côté*, C.Q. Chicoutimi (Jonquière), n° 165-02-000193-943, 20 avril 1995, juge Jean-Paul Aubin (21 p.), J.E. 95-1163, (AZ-95031248). Voir dans le même sens : *Cardiac c. Vaillant*, [1969] C.S. 284 ; *Parent c.*

Il est vraisemblable que le tribunal se serve de la règle de bonne foi comme d'une balise pour marquer son désaccord avec certains comportements qui visent volontairement à nuire à autrui, affirmant la norme légale de ne pas causer de préjudice à autrui. Mais avant de nous employer à étudier la manière dont la jurisprudence analyse la faute intentionnelle, il serait bon de nous pencher sur la norme législative de faute non intentionnelle.

## **Paragraphe 2 : Faute non intentionnelle (Négligence)**

En matière de preuve, un principe fondamental énonce que « [c]elui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. » (art. 2802 C.C.Q.). En ce qui concerne la bonne foi cependant, l'article 2805 établit une présomption : « La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. » C'est au demandeur de prouver que sa prétention, selon laquelle le défendeur a manqué d'égards pour son droit et qu'il a ainsi commis une faute dans l'exercice de son droit.

Lorsque l'intention de nuire est inexistante et qu'une présomption d'intention n'est pas non plus possible à partir des faits, cette preuve peut être apportée en démontrant que le détenteur du droit a pu agir sans prendre les précautions nécessaires qu'impose l'exercice correct de son droit. Cette exigence de justesse et de rectitude dans l'exercice d'un droit est si factuelle qu'il faut tout un exercice d'interprétation pour l'évaluer. En d'autres termes, une conduite pourrait être trouvée fautive, même sans intention nocive, si la personne qui l'adopte agit « d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi » (art. 7 C.c.Q.). Dans ce cas, « l'intention de nuire est absente. Le détenteur du droit agit cependant sans prendre les précautions nécessaires à son exercice normal, ou encore excède, même de bonne foi, la mesure normale de son exercice. C'est le cas de l'exercice négligent, malhabile ou maladroit du droit subjectif ».<sup>42</sup>

Le législateur semble avoir réuni plus d'une hypothèse d'exercice abusif des droits aux articles 6 et 7 du C.c.Q. : celle de l'exercice malveillant d'un droit (évoqué précédemment) et celle de l'exercice excessif et déraisonnable du droit. Selon ces deux dispositions, la théorie de

---

*Lapointe*, [1952] 1 R.C.S. 376 et (1952) 3 D.L.R. 18 (S.C.C.); *St-Gelais c. Gagnon*, [1953] C.S. 247; *Équipements Sélect Inc. c. Banque Nationale du Canada*, [1987] R.R.A. 99 (C.S.); *Automobiles de Montréal-Ouest Inc. c. General Motors du Canada Ltée*, [1986] R.J.Q. 1431 (C.S.); *White c. Banque nationale du Canada*, [1986] R.R.A. 207 (C.S.); *Nikilopoulos c. Cie Trust Royal*, J.E. 88-521 (C.A.); *Guénette c. Centre hospitalier St-Jean-de-Dieu*, [1987] R.L. 561 (C.A.); L. PAYETTE, «Prise de possession : demande de paiement et délai raisonnable», dans *Conférences commémoratives Meredith* 1981, Don Mills, Richard de Boo, 1982, p. 142-145.

<sup>42</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op.cit.*, note 19, n° 173, p. 122.

l'abus des droits peut également prendre forme dans une faute non intentionnelle que la doctrine désigne sous le nom de faute de négligence.<sup>43</sup>

De plus, les normes qui la définissent se trouvent non seulement aux articles 6 et 7 du code civil, mais également dans d'autres parties du code et même dans diverses lois et règlements qui accordent des droits, des libertés, des pouvoirs. A cause de la diversité de ses sources, la faute d'abus de droit peut être très extensible. Autant il existe des normes réglementaires ou législatives pour guider les personnes dans l'exercice de leurs droits, autant les comportements qui s'en écartent peuvent contrevenir aux normes.

Que vise l'article 7 en décrétant la norme de bonne foi ? Dans l'hypothèse où une personne agit avec la meilleure bonne foi subjective<sup>44</sup>, que la mauvaise foi est absente de sa conduite et qu'elle excède, malgré tout, la mesure normale de son droit, elle peut contrevenir à la norme exigée par la loi ou le règlement et commettre une faute de négligence. C'est ce que laisse entendre le législateur à l'art. 7 du C.c.Q. lorsqu'il interdit que les droits soient exercés « d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi ». Ce faisant, le législateur accorde au juge, dans sa fonction d'interprète de la loi, le pouvoir de veiller à ce que les droits soient exercés conformément à la bonne foi :

« Si dans son application, commente le ministre de la Justice, la théorie de l'abus de droit fait souvent appel aux principes et notions de la responsabilité civile, dont celles de la faute et du préjudice, elle demeure cependant distincte. Car l'abus n'est ni une simple erreur ni une négligence : il survient lorsqu'un droit, dont la licéité n'est pas mise en cause, dont l'exercice normal est pleinement légitime, est mis en oeuvre d'une manière contraire aux exigences de la bonne foi. L'abus existe donc [...] parce que la manière étant excessive et déraisonnable, elle vient rompre le jeu d'équilibre entre les droits des uns et des autres. »<sup>45</sup>

A côté de la norme générale formulée aux articles 6 et 7 du Code, plusieurs autres devoirs plus spécifiques sont formulés par le législateur dans le Code, notamment au livre

<sup>43</sup> *Ibid.*, n° 172, 173, p. 121-122 et n° 184, p. 127.

<sup>44</sup> La terminologie varie pour décrire les aspects actif et passif, subjectif et objectif de la bonne foi. Dans son étude, Mme Rolland adopte l'axe allant du général vers le particulier et s'exprime sur les diverses définitions de la bonne foi en ces termes : « Connaissance-ignorance ou devoir-faute, la bonne ou mauvaise foi est, en tout état de cause, un facteur de normalisation tant de l'état d'esprit que des actions du sujet de droit. La bonne foi est considérée comme jalon de normativité dans la vie en société pour ce qui concerne la juste jouissance et le juste exercice des droits. » L. ROLLAND, *loc. cit.*, note 27, p. 383. Dans son étude, Mme Lefebvre choisit de présenter le caractère protéiforme de la bonne foi en adoptant entre autres choses « la division fait entre la bonne foi – croyance-erronée, où l'élément psychologique prédomine, et la bonne foi – norme de comportement où les valeurs de la société, élément moral, joue un rôle important. » B. LEFEBVRE, *loc. cit.*, note 29, p. 325 ; M. Popovici a également *une note fournie en nuances et distinctions* sur la notion de *bonne foi et sa relation avec la théorie de l'abus de droit* : A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 232-233, n° 12 ; *il s'agit de la note 51* ; voir également Menenez CORDEIRO, « La bonne foi à la fin du vingtième siècle », (1996) 26 *R.D.U.S.*, p. 223 ; Elise M. CHARPENTIER, « Le rôle de la bonne foi dans l'élaboration de la théorie du contrat », (1996) 26 *R.D.U.S.*, p. 299 ; N. CROTEAU, « Le contrôle des clauses abusives dans le contrat d'adhésion et la notion de bonne foi », (1996) 26 *R.D.U.S.*, p. 401 ; Vincent KARIM, *loc. cit.*, note 40, p. 429.

quatrième (*Des biens*), titre deuxième (*De la propriété*), chapitre troisième (*Des règles particulières à la propriété immobilière*). C'est le cas du problématique devoir législatif de tolérance mutuelle dans les rapports de voisinage, codifiant à l'article 976 la doctrine et la jurisprudence sur les troubles de voisinage. Nous reviendrons dans un chapitre ultérieur sur cette norme à propos de laquelle nous nous demanderons si elle comporte ou non, dans sa mise en œuvre, une nécessité de faute.

Il n'en demeure pas moins que la faute non intentionnelle prend des visages divers comme manquement à un devoir légal préexistant. Si cette défaillance à la norme cause un préjudice à autrui, la personne défaillante devra réparation.

Pour les fins de ce travail qui porte sur l'exercice des droits civils reliés aux relations de voisinage, nous nous contenterons d'illustrer certaines circonstances où une personne, jouissant de son droit de propriété, est susceptible d'être jugée fautive, c'est-à-dire abusant de son droit au moment où elle l'exerce, et ce, en raison du préjudice qu'elle cause à autrui.

A cette étape de notre travail, nous indiquerons quelques exemples d'exercice de droits civils que nous considérons moins problématiques que le devoir de tolérance mutuelle (art. 976 C.c.Q.). Plusieurs de ces droits du voisinage sont reconnus aux personnes par le Code civil du Québec dans son livre sur les biens. Ce livre régit au détail plusieurs cas de relations de voisinage. Les quatre illustrations que nous avons retenues touchent respectivement aux normes spécifiques de comportement en matière des limites du fonds et du bornage (section I, art. 978), en matière des eaux (section II, art. 980), des arbres (section IV, art. 985), de l'accès au fonds d'autrui et de sa protection (section V, art. 990).

En ce qui concerne les normes spécifiques de comportement en matière des limites du fonds et du bornage (section I), on pourrait citer :

*« Art. 978. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës pour établir les bornes, rétablir les bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds.*

*Il doit au préalable, en l'absence d'accord entre eux, mettre le voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir avec lui du choix d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile. »*

Précédé de l'article 977, de droit nouveau, qui détermine les limites d'un fonds, et reprenant les articles 504 C.c.B.-C. et 762 du C.p.c. (ancien), l'article 978 donne deux précisions substantielles sur la manière de délimiter son territoire et une précision sur la procédure :

*« D'abord, l'article énonce dans quel but un propriétaire peut obliger son voisin au bornage, que ce soit pour établir des bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds. Ensuite, l'article indique que, en l'absence d'accord entre eux, le propriétaire doit au*

<sup>45</sup> C.M.J., t.1, note 25, p. 8.



préalable mettre son voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues par le Code de procédure civile. Par ailleurs, l'article précise, compte tenu de l'effet du bornage sur le droit de propriété, que le procès-verbal doit être inscrit au registre foncier ; cette inscription le rend opposable aux tiers. »<sup>46</sup>

En admettant que « l'initiative du bornage peut être prise par tout titulaire d'un droit réel principal : propriétaire, usufruitier, ... » et en tenant pour acquis « que les immeubles concernés soient contigus et qu'ils appartiennent à des personnes différentes »<sup>47</sup>, retenons que la personne qui décide de poser des bornes autour de son territoire exerce son droit. Ce faisant, elle doit adopter une conduite qui tienne compte de la procédure de bornage, laquelle peut être extrajudiciaire ou judiciaire ; de plus, elle doit aussi prendre au sérieux la portée du procès-verbal de bornage qui en constitue le titre.<sup>48</sup> La procédure et le titre du bornage, tels que décrits par le C.c.Q. et le C.p.c., représentent pour le propriétaire la norme à suivre pour exercer correctement son droit de borner son terrain.

La deuxième illustration porte sur un article traitant des eaux (section II, art. 980) :

« **Art. 980.** *Le propriétaire qui a une source dans son fonds peut en user et en disposer.*

*Il peut, pour ses besoins, user de l'eau des lacs et étangs qui sont entièrement sur son fonds, mais en ayant soin d'en conserver la qualité. »*

Reprenant en substance l'article 802 C.c.B.-C., l'article 980 énonce une règle en accord avec l'article 913. Il indique au propriétaire de quelle manière il doit utiliser les cours d'eau et lacs privés qui coulent dans son fonds. Deux situations peuvent se présenter pour des eaux situées entièrement sur le fonds du propriétaire :

- Le propriétaire peut « user » de l'eau, « pour ses besoins » (le droit d'usage se confondant occasionnellement avec le droit de disposition matérielle), en ayant soin d'en conserver la qualité (980 C.c.Q.). Même si le Code n'ajoute pas que le propriétaire peut disposer (juridiquement) de l'eau, comme dans le cas d'une source, l'eau demeure susceptible d'appropriation pour autant qu'elle soit recueillie et mise en récipient (913 C.c.Q.). »<sup>49</sup> Dans cette première hypothèse, il serait loisible au propriétaire qui trouve dans son fonds une source d'eau minérale de la mettre en bouteilles pour sa consommation ou pour sa commercialisation, pourvu que la qualité minérale de cette eau ne soit pas altérée.

- La deuxième situation tient au droit de circuler sur les cours d'eau privés. Le C.c.Q. reconnaît à toute personne le droit de « circuler sur les cours d'eau et les lacs privés ou

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 574.

<sup>47</sup> Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 3<sup>e</sup> éd. revue et augmentée, Yvon Blais inc., n° 242, p. 162.

<sup>48</sup> *Ibid.*, n° 243-246, p. 162-163.

<sup>49</sup> *Ibid.*, n° 256, p. 167 ; A. COSSETTE, « La copropriété des étangs et des lacs artificiels » (1973-74) 76 *R. du N.* 236

publics».<sup>50</sup> Ceux-ci sont considérés comme des chemins liquides sur lesquels il est permis de circuler « à la condition de pouvoir y accéder légalement, de ne pas porter atteinte aux droits des propriétaires riverains, de ne pas prendre pied sur les berges et de respecter les conditions d'utilisation de l'eau »(art. 920 C.c.Q.).

Que signifie pour un tiers une conduite prudente et diligente ? De quelle manière une tierce personne devrait-elle exercer son droit de circuler sur les eaux quand celles-ci sont privées ? De quoi devrait-elle tenir compte pour user de ce droit conformément à la loi ?

« Dans le cas des cours d'eau ou des lacs privés, ces mêmes activités [telles la baignade ou la pêche] ne peuvent être exercées que dans le respect le plus total des droits des propriétaires riverains, lesquels peuvent s'opposer à tout usage non permis par la loi ou par eux-mêmes (art. 953 C.c.Q.) et réclamer un dédommagement pour le préjudice subi. En cette matière, comme dans les autres, le principe demeure toujours le même : les droits de l'un s'arrêtent où commencent ceux des autres. C'est, du moins, celui qu'énonce en d'autres termes le nouvel article 920 C.c.Q. »<sup>51</sup>

La troisième illustration d'une norme exigeant un comportement prudent et diligent est relié aux arbres (section IV, art. 985). Cet article s'énonce :

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

Les trois articles constituant la section IV sur les arbres reposent sur la règle générale et unique par laquelle le législateur accroît la protection des arbres ; ils donnent lieu à une pluralité des règles particulières. Quoiqu'il faille protéger les arbres, « à défaut d'avoir contraint son voisin à couper les branches ou les racines de son arbre, le propriétaire qui subit des dommages pourrait obtenir réparation. Car il n'est *pas obligé de contraindre* le voisin à couper ses branches ou ses racines [...]. Les principes du droit commun s'appliquent donc à titre supplétif (1457 C.c.Q.), mais sans que le propriétaire ait à établir la faute ou l'incurie du voisin. »<sup>52</sup> Il s'ensuit que la norme de diligence sur laquelle reposera l'obligation de réparation est à chercher avant tout dans la manière dont le demandeur exercera son droit « de demander à son voisin de couper les branches ou des racines venant du fonds voisin » (art. 985 C.c.Q.).

Selon la demande qu'il adresse au propriétaire dont les arbres envahissent son fonds, le voisin pourra ou non échapper à la faute de négligence : « Les articles 984 à 986 C.c.Q. (inspirés des articles 528 à 531 C.c.B.-C.) concernent les fruits, les branches et les racines, l'abattage des arbres et le découvert. »<sup>53</sup>

<sup>50</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 261, p. 169.

<sup>51</sup> P.-C. LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, 1999, p. 328-329.

<sup>52</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 267, p. 172.

<sup>53</sup> *Ibid.*, n° 263, p. 170.

Comment dès lors s'y prendre pour forcer une coupe des branches et racines en s'appuyant sur le principe selon lequel on ne doit pas laisser un arbre étendre ses branches ou racines sur le fonds d'autrui ? Pour réussir à se conformer à cette norme, le propriétaire du terrain envahi doit faire la preuve que cette invasion lui nuit sérieusement. Autrement dit,

« le propriétaire du fonds envahi peut [...] obliger son voisin – en cas de refus de ce dernier – à couper les branches et racines qui s'avancent sur ce fonds (985 C.c.Q. [...]). Le Code précise toutefois que les branches et racines doivent nuire sérieusement à l'usage du fonds, condition qui revient à l'article 986. Pour qu'il y ait nuisance, il faut que le trouble soit réel (non pas seulement virtuel) et d'une certaine gravité. Tout est affaire de circonstances [...] »<sup>54</sup>

Le principe demeure le même si le voisin demande et veut obtenir un abattage ou un redressement d'arbres dangereux. La norme circonstancielle de diligence à laquelle il doit faire face l'oblige à montrer le caractère dangereux de cet arbre. Il n'obtiendra gain de cause que s'il réussit à convaincre le tribunal de la menace que représente cet arbre pour son fonds :

« Le propriétaire d'un fonds peut obliger son voisin – vraisemblablement aux frais de celui-ci – à faire abattre ou redresser l'arbre qui menace de tomber sur son fonds (985, 991 C.c.Q.). Il ne peut pas y procéder lui-même. Contrairement aux articles 528 et 529 C.c.B.-C., l'article 985 C.c.Q. ne vise plus uniquement l'arbre planté «auprès» de la ligne séparative : l'arbre peut se trouver sur ou auprès de la ligne séparative ou même à une distance assez éloignée, pourvu qu'il représente un danger. Par ailleurs, le Code laisse désormais la possibilité d'exiger le redressement de l'arbre plutôt que son abattage [...] »<sup>55</sup>

Le quatrième type de situation où une personne exerçant son droit peut en abuser de manière excessive ou déraisonnable tourne autour de l'accès au fonds d'autrui et de sa protection (section V). L'article 990 C.c.Q. illustrera notre propos. Il est formulé en ces termes :

« **Art. 990.** *Le propriétaire du fonds doit exécuter les travaux de réparation ou de démolition qui s'imposent afin d'éviter la chute d'une construction ou d'un ouvrage qui est sur son fonds et qui menace de tomber sur le fonds voisin, y compris sur la voie publique.* »

Edicté comme une norme de diligence comportant entre autres l'exigence de sécurité pour autrui et la capacité de prévenir le danger ou le risque de préjudice pour autrui, l'article 990 s'inspire, selon les commentaires du ministre de la Justice, de l'esprit de la *Loi sur les cités et villes* et de la *Loi sur la prévention des incendies* :

« Cet article est nouveau mais le principe qu'il prévoit ne l'est pas, bien qu'il soit, pour la première fois, exprimé de manière générale. Déjà, en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19), une municipalité peut faire un règlement qui lui donne la possibilité de faire exécuter des travaux tels clôturer, nettoyer, égoutter, combler ou niveler un terrain. En vertu de l'article 8 de la *Loi sur la prévention des incendies* (L.R.Q., chapitre P-23), le directeur général de la prévention des incendies peut présenter une requête en Cour Supérieure pour enjoindre au propriétaire d'un bâtiment, dont l'état constitue un risque d'incendie ou d'explosion ou, à la suite d'un incendie ou d'une explosion, met en danger des personnes et des biens, d'exécuter les travaux nécessaires pour assurer la sécurité. »<sup>56</sup>

<sup>54</sup> *Ibid.*, n° 265, p. 171.

<sup>55</sup> *Ibid.*, n° 268, p. 172.

<sup>56</sup> *C.M.J.*, t. 1, note 25, p. 580-581.

Un propriétaire, même dépourvu d'intention malicieuse, est susceptible de commettre une faute de négligence s'il utilise maladroitement son droit de faire exécuter des travaux sur son fonds. Le professeur Lamontagne le formule comme suit : « Le nouveau Code fournit trois exemples d'usage maladroit du droit de propriété, dont les deux premiers sont tirés des articles 908 et 909 du code civil allemand : l'absence d'entretien pouvant entraîner la chute d'une construction ou d'un ouvrage sur le fonds voisin (990 C.c.Q.). »<sup>57</sup> C'est le genre de disposition qui par sa nouveauté a soulevé la question de savoir si sa présence dans le Code donne lieu à la reconnaissance d'une théorie de troubles de voisinage distincte de la théorie reconnue depuis longtemps sous le nom d'abus de droit ou si le régime classique de la faute extracontractuelle demeure le principe de base pour la responsabilité dans les relations de voisinage.<sup>58</sup>

Quoi qu'il en soit de la réponse que nous donnerons à ces questions, il ne fait pas de doute pour le moment que l'article 990 représente une norme de diligence dont le propriétaire est appelé à tenir compte lorsqu'il entreprend des travaux sur son fonds, s'il ne veut encourir une responsabilité pour préjudices à son voisin.

Où faut-il chercher dans le Code civil une prescription apte à sanctionner un abus de droit extracontractuel sur la base d'une faute non intentionnelle ? C'est essentiellement dans la combinaison de la norme spécifique légale ou réglementaire qui a été violée avec les articles 6 et 7, applicables à toute conduite liée à l'exercice des droits civils.

Laisant de côté l'aspect selon lequel abuser de son droit consiste à nuire délibérément à autrui, il y a lieu d'exploiter l'aspect du caractère déraisonnable et excessif de l'exercice des droits. Il importe de réitérer que l'art. 6 du C.c.Q. oblige toute personne à «exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.»

Quant à l'article 7, son intérêt réside cette fois, en ce qui concerne l'exercice abusif d'un droit extracontractuel par une faute d'abus non intentionnelle, sur l'objet de son second volet : « Aucun droit ne peut être exercé [...] d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. » Il pourrait viser tout ce que l'ancien code entendait par l'incapacité, la négligence, la maladresse (art. 1053 C.c.B.-C.).

Ayant indiqué diverses sources de la norme et pour la faute intentionnelle et pour la faute non-intentionnelle, explorons les critères utilisés par la jurisprudence pour identifier la faute qu'elle considère comme un abus.

---

<sup>57</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 236, p. 159.

<sup>58</sup> *Ibid.*, n° 230, p. 157.

## SECTION 2 : LIENS ENTRE ABUS DE DROIT, BONNE FOI ET FAUTE

En prévision de la diversité de tous les facteurs qu'il ne lui est pas aisé de codifier, le législateur concède au juge, dans sa fonction d'interprète de la loi, le pouvoir de veiller à ce que les droits subjectifs soient exercés d'une certaine manière, dans certaines limites et pas autrement. En un mot, les tribunaux exigent que pour échapper à la faute, le titulaire exerce ses droits conformément au principe de bonne foi.

Pour vérifier cette conformité, les tribunaux ont établi un lien entre la théorie de l'abus des droits, la norme de faute et le principe de bonne foi. C'est ce lien d'association ou de distinction que nous tenterons de tirer au clair dans cette section subdivisée en deux : la présence de la mauvaise foi pour l'examen de l'abus de droit intentionnel (sous-section 1) et l'absence de diligence pour l'examen de l'abus de droit non intentionnel (sous-section 2).

### Sous-section 1 : Présence de mauvaise foi et faute intentionnelle

Les premiers jugements du Québec qui ont clairement vu dans l'intention de nuire une manière d'abuser de son droit tournent autour d'un droit fondamental qui exige réflexion, volonté et décision personnelle : le droit d'ester en justice et par conséquent le droit d'exercer une action en justice ou de poursuivre autrui. Dans une espèce où une personne a provoqué l'arrestation d'une autre, une décision a utilisé, pour désigner la faute intentionnelle, le critère exclusif et restrictif de la malice associée une absence de cause probable :

« Celui qui, dans l'exercice d'un droit, institue des procédures, n'est ni réputé en faute et n'est responsable du tort que ses procédures ont pu causer que s'il les a instituées par malice et sans cause probable. Si les procédures sont rejetées, il subit la peine du plaideur téméraire et doit payer les frais ; mais là s'arrête sa responsabilité, s'il n'est pas établi qu'il a agi sans motif raisonnable et avec intention malicieuse.

L'absence de cause probable et l'existence d'une intention malicieuse chez le poursuivant étant dans ce cas des éléments essentiels du droit à des dommages, il appartient au plaignant de les prouver, et il ne lui suffit pas de montrer que la procédure, cause du dommage, a été rejetée. »<sup>59</sup>

Plus récemment, la Cour suprême a statué sur le droit d'user de la force que la loi confère aux policiers. Ce droit est soumis à la règle générale de ne pas causer de préjudice à autrui, telle que formulée à l'article 1054, alinéa 7 C.c.B.-C.. Un policier qui a exercé ce droit de manière abusive, c'est-à-dire sans égard au préjudice qui pouvait en résulter pour autrui est-il fautif et a-t-il le devoir de réparer sa faute ? Telle est une des questions abordée dans *Gauthier c. Beaumont*.<sup>60</sup> La Cour suprême accueille un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la

<sup>59</sup> *Canadian Lock Block v. Lord*, (1922), 34 B.R. 130, p. 133 (motifs du juge Rivard) ; *Bowie c. Bolan*, (1924), 36 B.R. 42, à la p. 46 ; *Collins c. Gould*, (1913) 9 D.L.R. 665 (C.A.) ; *Rochon c. Forget*, (1921) 59 C.S.517 ; *Stacey c. Demers*, (1940) 78 C.S. 320.

<sup>60</sup> [1998] 2 R.C.S. 3.

Cour d'appel du Québec. Celui-ci a confirmé un jugement de la Cour supérieure qui avait rejeté une action en dommages-intérêts. Les faits en sont les suivants : dans la nuit du 1<sup>er</sup> au 2 mars 1982, l'appelant, soupçonné de vol, est battu, torturé, menacé de mort par les intimés B et T, respectivement policier et directeur de police de la ville intimée.

Pour la Cour suprême, la faute civile de B et T est double : elle relève d'abord d'un manquement au devoir général de bonne conduite qui incombe à tous au sens de l'article 1053 C.c.B.-C. ; elle est ensuite une atteinte aux droits de l'appelant à l'intégrité de sa personne et à la sauvegarde de sa dignité au sens de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. La preuve démontre clairement un désir de causer les conséquences de sa conduite abusive lorsque le policier a usé d'une force brutale et excessive contre l'appelant. Ainsi, de l'usage délibéré d'une force excessive et du désir qui l'accompagnait, la Cour a conclu à l'existence de la faute et à la responsabilité des policiers pour violation de l'article 1054 C.c.B.-C. dans des circonstances touchant à l'exercice des pouvoirs attribués par la loi.

Il en va de même sur le terrain du droit de propriété. La Cour supérieure du Québec restera logique avec le principe de l'abus des droits intentionnels. Aussi prend-elle les moyens pour réparer le préjudice causé par les actes malicieux du défendeur, celui-ci ayant construit à la hâte une clôture élevée et hideuse soi disant pour empêcher ses poules d'aller chez le voisin : « Sans doute tout propriétaire a-t-il un droit absolu, mais s'il est exercé exclusivement dans l'intention[...] de nuire à autrui sans rétribution pour lui [...] le défendeur a fait un abus criant de son droit dans le seul but de se venger du demandeur et de lui causer un tort sérieux ».<sup>61</sup>

Dès lors que la preuve de l'intention arrêtée de nuire à autrui est apportée, il n'y a aucun doute pour la jurisprudence qu'il faille réprimer un tel exercice du droit de propriété. Ainsi ont été trouvés responsables en dommages intérêts le propriétaire qui avait planté des poteaux sur son terrain de manière à nuire à l'exploitation d'un terrain d'aviation voisin<sup>62</sup> ou celui qui a déposé du fumier près de la propriété du voisin.<sup>63</sup> Sur l'exercice malicieux d'un

<sup>61</sup> *Brodeur c. Choinière* [1945] C.S. 334. Le juge indiqua de manière à la fois incidente et piquante que « pour garder ses poules il faut les entourer et non entourer le voisin », à la p. 335. Commentaires par A. NADEAU, (1947) 25 *R. du B. Can.* 512.

<sup>62</sup> *Air Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 1949.

<sup>63</sup> *Gaudet c. Roy*, [1992] R.D.I. 126 (C.S.). Sur la **faute d'abus intentionnel**, voir aussi : *Blais c. Giroux*, [1958] C.S. 569; *Laperrière c. Lemieux*, [1958] R.L. n.s. 228 ; commentaires de A. MAYRAND, « Rideau de fougères, rideau de fer », (1965) 25 *R. du B.* 35 ; F. HELEINE, « Chroniques régulières. Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage », (1974) 34 *R. du B.*, p. 74.

droit, la jurisprudence du Québec concorde avec le droit des autres pays parce que exercer un droit dans le seul but de nuire à autrui heurte la conscience publique.<sup>64</sup>

Reste à savoir si ces moyens dont disposaient les tribunaux sont restés d'usage sous le nouveau C.c.Q. tant sur la manière d'exercer son droit de poursuivre en justice que sur l'exercice du droit de propriété.

En ce qui concerne les poursuites contre les procureurs de la Couronne pour procédures abusives, deux jugements valent la peine d'être signalés, qui ont permis aux tribunaux d'examiner la portée des immunités qui protègent les procureurs. Par là ils ont traité de la notion d'abus de droit en matière de poursuites criminelles.

Dans *P.G. du Québec c. Proulx*<sup>65</sup>, la Cour d'appel a accueilli, avec dissidence, un appel de deux jugements de la Cour supérieure ayant accueilli une action en dommages-intérêts à la suite du dépôt d'une accusation injustifiée. Les faits sont les suivants : en 1992, l'intimé a été acquitté par la Cour d'appel du meurtre de son ex-amie de cœur, commis en 1982. La Cour d'appel avait alors déclaré irrecevable en preuve l'enregistrement de conversations entre l'intimé et le père de la victime effectué en 1983, à l'insu de l'intimé et sans son consentement. La Cour d'appel avait également relevé de nombreuses irrégularités dans la séance d'identification par le témoin clé de la poursuite, un dénommé Paquet, ainsi que des failles importantes dans le témoignage de ce dernier. L'intimé a alors intenté une action en dommages-intérêts contre le procureur général. Le juge de première instance a accueilli l'action, concluant que l'accusation était fondée uniquement sur des soupçons, des hypothèses, des conjectures et des interrogatoires illégaux cachant de véritables pièges. Il a aussi accueilli des objections à la production de l'enregistrement de la conversation entre l'intimé et le père de la victime. Enfin, dans un jugement séparé, un autre juge a évalué les dommages-intérêts dont le quantum est ici remis en cause.

Selon M. le juge Beaugard, pour qu'une action en dommages-intérêts par suite d'un acquittement puisse réussir, le demandeur doit prouver non seulement qu'il a été poursuivi en l'absence de motifs raisonnables et probables, mais qu'en autorisant la dénonciation le substitut a fait montre de malveillance, définie comme « une fraude dans le processus de justice criminelle et que, dans la perpétration de cette fraude, il ait abusé de ses pouvoirs et perverti le

<sup>64</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 63, p. 74 ; Jean-Denis ARCHAMBAULT, « Les sources juridiques de immunités civiles et de la responsabilité extracontractuelle du procureur général à raison d'accusations pénales erronées : le mixte et le mêlé (Québec c. Proulx) », (1999) 59 *R. du B.* 59-120 ; J. GHESTIN et G. GOUBEAUX, *Responsabilité civile. Introduction générale*, 3<sup>e</sup> éd., L.G.D.J., Paris, 1990, n° 714-715, p. 694-696.

processus de justice criminelle ». <sup>66</sup> Tel n'est pas le cas en l'espèce. Le substitut était de bonne foi et, devant la version de Paquet et les autres éléments de preuve, on ne peut dire qu'il y avait absence manifeste de motifs raisonnables et probables. En agissant comme il l'a fait, le substitut ne s'est pas démarqué d'une façon tangible de la conduite qu'aurait eue un substitut raisonnablement compétent et raisonnable.

Le juge Brossard abonde dans le même sens et exige soit la preuve d'une intention malveillante de la part du substitut du procureur, soit de la témérité (*recklessness*) ou un comportement faisant délibérément fi des conséquences éventuelles d'une accusation dont il savait ou devait savoir qu'elle ne résisterait pas à l'analyse objective de la preuve. Or cette démonstration n'a pas été faite.

Dans *André c. P. G. du Québec*<sup>67</sup>, le demandeur était avocat, professeur en techniques policières dans un cégep et conseiller municipal. En mars 1994, il a été arrêté à sa résidence sous les yeux de son épouse, la codemanderesse, en vertu d'un mandat relativement à des accusations d'agression sexuelle et de voies de fait qu'il aurait commises à l'égard de sa fille adoptive (la plaignante) plusieurs années auparavant. Il a été conduit au poste de police, a été détenu, puis a comparu, menotté, devant un juge de paix, qui l'a libéré sous caution moyennant diverses conditions, dont celle de ne pas se trouver en présence de mineurs. Son arrestation et son inculpation ont largement été diffusées dans les médias. Plusieurs mois plus tard, à la date fixée pour son enquête préliminaire, la Couronne a abandonné ses accusations contre le demandeur. Les demandeurs poursuivent la plaignante, les policiers, la procureure de la Couronne qui a autorisé le dépôt des accusations et les employeurs de ces derniers.

Dans son examen de la responsabilité de la procureure de la Couronne et du procureur général, le juge revient sur la notion de malveillance et d'absence manifeste des motifs raisonnables et probables, de témérité et d'insouciance. Il est d'avis que la responsabilité de la procureure de la Couronne et du procureur général est engagée. Si à cet égard la faute simple n'est pas suffisante et qu'il faut prouver la malveillance (*Nelles c. Ontario*), une absence manifeste de motifs raisonnables et probables de la culpabilité de l'accusé peut équivaloir à de la malveillance (affaire *P.G. du Québec c. Proulx*). Or si des accusations ont été portées, c'est parce que la procureure croyait la plaignante. La procureure aurait dû demander un supplément d'enquête avant d'autoriser la plainte. Enfin, il ne suffit pas d'être « moralement convaincu »

<sup>65</sup> [1999] R.J.Q. 398.

<sup>66</sup> *Nelles c. Ontario*, [1989] 2 R.C.S. 170.



que l'infraction a été commise : il faut des éléments objectifs à l'appui de l'accusation. En se contentant du critère objectif, elle a violé le droit du demandeur à la présomption d'innocence ; elle a brisé la vie d'un homme par l'insouciance et la témérité dont elle a fait preuve en autorisant des accusations d'une extrême gravité à partir de la simple conviction que la plaignante disait vrai, sans aucune vérification préalable, malgré l'âge de la victime, son état psychologique et le fait qu'il n'y avait aucune urgence à procéder aussi rapidement.

Finalement, si l'on s'en tient aux critères pour établir la responsabilité extracontractuelle consécutive à l'exercice des recours judiciaires et abus de procédures, la doctrine québécoise tente tant bien que mal de se démarquer de la *common law*. Deux avis doivent être indiqués. Le premier est celui des MM. Baudouin et Deslauriers ; ils décrivent le fondement de la responsabilité pour abus de procédure en la rattachant à la notion de faute, en tant que celle-ci provient de la mauvaise foi ou de l'absence de cause probable et raisonnable :

« la première hypothèse est celle où l'agent, de *mauvaise foi*, et *conscient* du fait qu'il n'a aucun droit à faire valoir, se sert de la justice comme s'il possédait véritablement un tel droit. Il n'agit pas alors dans le cadre de l'exercice ou de la défense de son droit, mais totalement en dehors de celui-ci. Une *faute* peut également être reprochée à l'agent qui, dans l'exercice de son droit apparent, utilise les mécanismes judiciaires ou procéduraux *sans cause raisonnable ou probable*, sans motif valable, *même de bonne foi*. [...] La *mauvaise foi* (c'est-à-dire l'*intention de nuire*) ou la *témérité* (c'est-à-dire l'*absence de cause raisonnable et probable*) restent donc les bases de l'abus de droit dans ce domaine [...] Il ne saurait, en effet, y avoir abus lorsque, de *bonne foi*, et en ayant *cause raisonnable et probable*, un individu cause préjudice à autrui en recourant à la justice pour faire valoir ses droits. »<sup>68</sup>

Le second avis est celui de M. Archambaut ; il éprouve « une certaine difficulté à s'expliquer les raisons pour lesquelles deux notions à première vue différentes, la mauvaise foi ou l'intention de nuire, d'une part, et, d'autre part, l'absence de cause raisonnable et probable, notions que le juge Lamer a maintenues distinctes, seraient spontanément devenues des normes alternatives, interchangeables ou équivalentes. »<sup>69</sup>

Pour ce qui touche à la responsabilité intentionnelle d'une personne au cours de l'exercice de son droit de propriété dans le cadre des relations de voisinage, on pourrait citer deux exemples récents traités sous le nouveau C.c.Q. .

Dans *Landry c. Landry*<sup>70</sup> les parties, qui sont frère et sœur, partageaient l'utilisation d'un passage à niveau et d'un chemin qui appartiennent à la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, ce qui leur permettait d'accéder à leurs propriétés respectives. L'intimée, qui a aménagé les lieux en 1980, n'a jamais réclamé de compensation au requérant, pour son

<sup>67</sup> [1999] R.R.A. 886, J.E. 99-1945.

<sup>68</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 199, p. 137 ; les italiques sont de J.-D. ARCHAMBAULT : Jean-Denis ARCHAMBAULT, *loc. cit.*, note 64, p. 106.

<sup>69</sup> Jean-Denis ARCHAMBAULT, *loc. cit.*, note 64, p. 106.

utilisation. En 1991, à la suite des disputes concernant la succession de leur père, l'intimée a placé sous cadenas la barrière installée aux abords du passage à niveau, s'assurant ainsi du contrôle de ce passage et du chemin. Invoquant une entente intervenue avec la Compagnie des chemins de fer, l'intimée affirme avoir l'entière autorité pour cadenasser la barrière à son gré. Pour deux raisons la Cour supérieure accorde l'injonction visant à faire cesser l'obstruction à la libre circulation sur le passage à niveau. D'une part, « ni le requérant ni l'intimée ne peuvent se justifier d'un droit réel sur le passage à niveau ou sur le chemin. »<sup>71</sup> D'autre part, le contrat avec la Compagnie des chemins de fer permet « à l'intimée d'installer une barrière et de la fermer, il ne lui est pas nécessairement permis de la cadenasser à son gré, selon ses humeurs, dans le but, avoué ou non, de nuire à autrui. »<sup>72</sup> En outre, l'intimée avait accordé au requérant la permission d'utiliser sans condition le passage à niveau. Par conséquent, son comportement, en plus de porter atteinte au libre exercice du droit de propriété du requérant, constitue une manifestation concrète de ce qui peut être considéré comme allant à l'encontre de la bonne foi prévue aux articles 6 et 7 du C.c.Q. De telles atteintes pourraient même, à la rigueur, être considérées comme un abus de droit, ce qui ne peut être approuvé.

Se basant sur les mêmes principes, la Cour du Québec, dans *Cauchon c. Pelletier*<sup>73</sup>, accueille une action en dommages-intérêts fondée sur des troubles de voisinage, voyant un abus de droit dans le refus par une partie de considérer les droits d'autrui. En effet, les demandeurs ont signé un bail avec option d'achat. En cours de bail, l'immeuble voisin est acquis par la compagnie défenderesse, les entreprises Pelletier & Garon inc., où le défendeur Gaétan Pelletier a loué un local pour y exploiter un dépanneur. Les relations entre les deux voisins se sont vite détériorées quand les demandeurs ont rejeté la demande du défendeur d'exposer sur leur terrain des véhicules à vendre. Ils n'ont pas toléré que les clients du dépanneur circulent et se garent sur leur terrain, en dehors de l'assiette de la servitude. Les demandeurs ont clôturé leur terrain pour y empêcher la circulation automobile. Ils ont fini par résilier leur bail pour se loger ailleurs. Les deux parties s'accusent d'abus de droit. Examinant leur comportement respectif à la lumière des articles 7, 976 et 1457 C.c.Q., la Cour juge que le défendeur Pelletier n'a jamais considéré que les demandeurs avaient le droit de préserver leur propriété contre l'empiètement de ses clients et de protéger leurs enfants de la circulation

<sup>70</sup> [1994] R.D.I. 431 (C.S.).

<sup>71</sup> *Précité*, note 70, p. 432.

<sup>72</sup> *Précité*, note 70, p. 433.

<sup>73</sup> C.Q., Québec, n° 200-02-013297-967, 25 août 1998, Juge G.-André Corbeil, J.E. 98-1889.

automobile de ses clients. Son comportement répétitif à leur égard constitue un harcèlement inexcusable et de l'intimidation. Les demandeurs ont subi plusieurs méfaits parmi lesquels l'incendie criminel de la clôture dont le défendeur a été trouvé coupable. En outre, le défendeur Pelletier les a empêchés malicieusement d'effectuer des travaux de réfection d'un mur. Ces actes fautifs, qui excédaient les limites de la tolérance, ont empêché les demandeurs de jouir pleinement des lieux loués et les ont fondés à demander la résiliation du bail. Le défendeur a été trouvé responsable du préjudice qui a résulté de ce trouble de voisinage.<sup>74</sup>

Tout comme c'est le cas en France, la jurisprudence québécoise ne tolère pas qu'une personne, titulaire d'un droit, l'exerce de manière à causer un préjudice à autrui. Dès que la preuve de la malice ou de l'intention déterminée de nuire est faite, les tribunaux appliquent le principe de la faute et l'obligation de réparation énoncés à l'article 1053 C.c.B.-C. sous le régime du C.c.B.-C. et celui de l'article 1457 C.c.Q. sous le régime du C.c.Q. Il arrive aussi qu'ils accueillent une demande d'injonction si les conditions s'y prêtent. La faute ainsi condamnée est un manque de conformité à la bonne foi concrétisée en la présence de la mauvaise foi dans la conduite.

Mme Lefebvre montre la proximité de la bonne foi et de la faute civile quand elle écrit :

« [...] l'on doit avouer que la bonne foi ne peut être assimilable au concept de faute civile. Dans cette situation « la mauvaise foi est plus qu'une simple faute de négligence, elle suppose la connaissance effective de la réalité. » La mauvaise foi est moindre et incluse dans la notion de faute. Il existe donc une certaine connexité entre la bonne foi et la faute civile sans qu'elles soient synonymes l'une de l'autre. »<sup>75</sup>

La mauvaise foi peut donc prendre la forme d'une intention malicieuse ou d'une conduite malveillante, mais inclure aussi l'insouciance, la témérité, l'absence manifeste de motifs raisonnables et probables.

## Sous-section 2 : Absence de diligence et faute non intentionnelle

Le manque de prudence et de diligence peut apparaître quand la conduite d'une personne a violé une norme réglementaire qui avait pour but d'éviter des préjudices à autrui. Si la preuve de cette violation est faite et qu'elle correspond à la contravention à une norme élémentaire de prudence, la contravention devient une faute civile.

<sup>74</sup> Dans le même sens, voir *Masella c. Nettoyeur Eden inc.*, [1993] R.J.Q. 1703, à la p. 1706 (C.A.) ; *Automobiles Mario Maratta inc. c. Meehan*, C.Q. Terrebonne, n° 700-02-002684-935, 1<sup>er</sup> septembre 1994, J.E. 94-1599 (C.Q.).

<sup>75</sup> B. LEFEBVRE, B., *loc. cit.*, note 29, p. 339 ; Claude MASSE, « La responsabilité civile », dans *La réforme du Code civil. Obligations, contrats nommés*, vol. 2, Ste-Foy, P.U.L., 1993, au n° 32, à la p. 260 ; R. DESGORCES, *La bonne foi dans le droit des contrats, rôle actuel et perspectives*, thèse, Paris II, 1992 ; R. VOUIN, *La bonne foi : Notion et rôle actuels en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1939, p. 43.

Pour comprendre cette assertion, il convient de s'arrêter à l'arrêt *Morin c. Blais*.<sup>76</sup> Il illustre à merveille le travail d'analyse de la faute non-intentionnelle que le tribunal a à entreprendre. Les faits sont les suivants : le 23 juillet 1969 vers 9 heures du soir, alors que l'obscurité s'établissait, l'intimé Blais conduisait son tracteur sur la route. L'appelant Morin allait dans la même direction. Alors que Morin approchait de Blais, un troisième véhicule venait en sens inverse. Morin n'a pu apercevoir assez tôt le tracteur dont il frappa la roue gauche arrière pour entrer en collision avec l'autre véhicule venant en sens contraire dont il tua une passagère et blessa un autre. Il est en preuve que le feu rouge sur l'aile gauche arrière du tracteur ne fonctionnait pas et que le feu était peu visible, en raison d'un phare blanc situé à l'arrière mais dont le rayon était dirigé vers le fossé. La Cour supérieure a jugé que la signalisation inadéquate était la cause de l'accident et a conclu à la seule responsabilité de Blais. La Cour d'appel a unanimement infirmé le jugement et statué que cette faute de Blais n'avait aucunement contribué à l'accident et que Morin était le seul responsable.

Les juges Richtie et de Grandpré étant dissidents, la Cour suprême, accueille le pourvoi et modifie le jugement de la Cour supérieure. Les motifs de la majorité illustrent bien comment la contravention à une disposition réglementaire constitue une faute civile dans la mesure où elle coïncide avec la violation des normes élémentaires de prudence. Après avoir clairement identifié les deux causes cumulatives de l'accident – d'une part la signalisation inadéquate de la plaque réflectorisée placée à l'arrière du tracteur l'ayant rendue à toutes fins inefficace, et, d'autre part, l'absence de prudence requise chez l'appelant qui aurait pu voir une signalisation partiellement visible quoique inefficace – le juge Beetz écrit :

« La simple contravention à une disposition réglementaire n'engage pas la responsabilité civile du délinquant si elle ne cause de préjudice à personne. Mais un bon nombre de ces dispositions concernant la circulation expriment, tout en les réglementant, des normes élémentaires de prudence. Y contrevenir est une faute civile. Lorsque cette faute est immédiatement suivie d'un accident dommageable que la norme avait justement pour but de prévenir, il est raisonnable de présumer, sous réserve d'une démonstration ou d'une forte indication du contraire, qu'il y a un rapport de causalité entre la faute et l'accident. »<sup>77</sup>

Ce commentaire sur la circulation vaut *mutatis mutandis* pour les dispositions concernant les relations de voisinage, où les préjudices et accidents sont fréquents. Qu'on l'interprète comme manquement à un devoir ou comme violation d'une norme, la transgression d'une obligation imposée par la loi (ou le règlement) peut constituer une faute civile.<sup>78</sup> Et

<sup>76</sup> [1977] 1 R.C.S. 570.

<sup>77</sup> *Précité*, note 76, p. 579-580.

<sup>78</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 126-128, pp. 97-99 et n° 149-150, p. 109-111. Les auteurs concluent ainsi leur commentaire sur le jeu d'influences mutuelles entre les normes réglementaires et légales d'une part et la norme générale de droit commun d'autre part : « les dispositions réglementaires n'ont [...] »

lorsque cette faute civile non intentionnelle est commise par une personne au cours de l'exercice de ses droits subjectifs, la littérature juridique et la jurisprudence l'appellent abus d'un droit ou exercice abusif d'un droit par ailleurs reconnu. Encore faut-il établir le dommage et le lien de causalité entre la faute et le dommage. Si la contravention permet souvent d'établir une présomption de lien de causalité surtout que la formulation de l'article 1457 s'y prête<sup>79</sup>, le facteur le plus déterminant pour établir la faute sera « l'habileté, l'adresse et la prudence »<sup>80</sup> de la personne présumée fautive. Finalement, la norme de diligence nous apparaît essentielle pour prévenir ou réparer les préjudices. Nous sommes d'avis que « les dispositions réglementaires n'ont [...] pas pour effet de limiter l'obligation générale de se bien comporter à l'égard d'autrui. Inversement, il n'est pas nécessaire de démontrer la violation d'une règle statutaire ou légale pour engager la responsabilité d'autrui. »<sup>81</sup>

Selon les normes de référence établies, les voies de recours existantes et les circonstances entourant la conduite, il nous apparaît que l'exigence de prudence, de diligence et d'habileté a servi de critère à la jurisprudence pour apprécier la faute d'abus au cours de l'exercice des droits civils, en ce sens qu'il aide à cerner ce que veut dire se bien comporter à l'égard d'autrui. Par contre, la contravention à une règle statutaire ne saurait être en elle-même une condition *sine qua non* pour engager la responsabilité civile extracontractuelle.

Habituellement, les tribunaux rejettent comme erronée l'utilisation du modèle concret, quand ils ont à examiner la faute de négligence, parce que ce moyen n'évalue pas autre chose que la responsabilité morale de la personne : « Elle ne peut être admise en droit puisque, essentiellement subjective, elle élimine toute norme objective de conduite. »<sup>82</sup>

La jurisprudence s'attache par contre au critère *in abstracto* ou au modèle abstrait. Le consensus à ce sujet entre les juges et les auteurs a été formulé en ces mots :

« Jurisprudence et auteurs sont unanimes à reconnaître que le point de comparaison doit avoir pour schème de référence une norme de conduite acceptée ou tolérée par la société. Chercher la faute revient donc à comparer la conduite de l'agent à celle d'une personne normalement prudente et diligente, douée d'une intelligence et d'un jugement ordinaires, et à se demander si elle aurait pu prévoir ou éviter l'événement qui a causé le dommage. Cette prévisibilité du préjudice n'est cependant pas de type absolu, mais de type relatif ou raisonnable. »<sup>83</sup>

---

pas pour effet de limiter l'obligation générale de se bien comporter à l'égard d'autrui et, en contrepartie, il n'est pas nécessaire de démontrer la violation d'une règle statutaire ou légale pour engager la responsabilité. » (n° 150, à la p. 111).

<sup>79</sup> M. TANCELIN, *op. cit.*, note 23, n° 549, p. 356-357.

<sup>80</sup> *Ibid.*, n° 343, p. 259.

<sup>81</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, n° 150, p. 111.

<sup>82</sup> *Ibid.*, n° 152, p. 112.

<sup>83</sup> *Ibid.*, n° 153, p. 112.

A partir de ce critère d'appréciation *in abstracto*, il y a lieu de voir si les tribunaux l'ont appliquée de manière régulière et cohérente aux situations d'abus de droit sous le C.c.B.-C. et sous le C.c.Q. et ce, tant dans le droit de poursuivre en justice que dans le droit de propriété.

En responsabilité civile extracontractuelle, il est normal qu'une personne soutienne un procès tant et aussi longtemps qu'elle est en mesure de prétendre à tort ou à raison qu'elle est titulaire du droit qu'elle revendique. Autrement on supprimerait le principe de libre accès à la justice. La vraie question est celle de savoir si en sachant qu'on n'a aucun droit et en continuant de soutenir qu'on est titulaire d'un droit, on commet une faute de négligence ou de témérité.

Les tribunaux ont vu dans ce type de comportement une faute d'abus de droit qu'ils qualifient en des termes différents mais synonymes. En effet, dans *Montreal Street Railway v. Ritchie*, le juge Strong analyse la notion de *plaideur téméraire* en rapport avec la norme de personne raisonnable et qualifie l'absence de diligence comme étant de la témérité. Il écrit en accord avec la majorité : «That there was reasonable and probable cause for the proceedings in the injunction action is apparent when we read the deposition of the principal witness for the appellants [...]».<sup>84</sup>

La témérité ou absence de diligence est à comprendre au sens d'absence d'une cause probable et raisonnable d'intenter une action en justice. Elle correspond au non respect de la prudence que la société attend d'une personne ordinaire. Dans *Malouin v. Cité de Drummondville*, le juge St-Jacques écrit : « En effet, celui qui recourt aux tribunaux dans l'exercice d'un droit ou de ce que, de bonne foi, il croit être son droit, ne commet pas de faute, à moins qu'il ne le fasse avec une témérité telle qu'une personne douée de la raison ordinaire n'aurait pas agi ainsi. »<sup>85</sup>

Dans *Allard c. Biron*, la Cour supérieure considère la faute en ces termes :

« Il est reconnu que chaque citoyen a le droit de provoquer des poursuites criminelles contre une personne *s'il a des motifs raisonnables et probables de croire que cette dernière a commis un acte criminel*. Sa responsabilité peut cependant être engagée si de tels motifs n'existent pas, sans qu'il soit nécessaire de prouver une intention malicieuse. Elle est fondée sur l'article 1053 du *Code civil du Bas Canada*, qui rend toute personne capable de distinguer le bien du mal, responsable du dommage causé par sa faute à autrui, soit par son fait, soit par imprudence, négligence ou inhabileté ».<sup>86</sup>

<sup>84</sup> *Montreal Street Railway v. Ritchie*, (1890), 16 R.C.S. 622, à la p. 630 (sous le motifs du juge Strong).

<sup>85</sup> *Malouin v. Cité de Drummondville*, [1944] B.R. 262 ; *P.G. du Québec c. Létrourneau*, [1977] C.A. 223 (rés.) ; pour la diligence dans le calcul des délais de poursuite, voir aussi *Gauthier c. Beaumont*, [1998] 2 R.C.S. 3.

<sup>86</sup> *Allard c. Biron*, [1997] R.J.Q. 1420 (C.S.), à la p. 1424 ; voir aussi : *Collins c. Gould*, (1913) 9 D.L.R. 665 (C.A.) ; *Rochon c. Forget*, (1921) 59 C.S. 517 ; *Stacey c. Demers*, (1940) 78 C.S. 320 ; *Sirois c. Bernier*, [1948] B.R. 388 ; *Labrecque c. Millette*, [1962] B.R. 670 ; *Ringnette c. Langlois*, [1964] B.R. 315.

On peut en conclure que pour un citoyen ordinaire engageant des poursuites judiciaires contre un autre, la norme est celle de prudence et de diligence : il peut provoquer des poursuites s'il a des motifs raisonnables de croire que la personne poursuivie a commis le crime.

La norme de diligence ou prudence sert aussi à sanctionner la faute de négligence, d'imprudence ou inhabileté au cours de l'exercice des droits de propriété. L'exercice du droit de propriété se concrétise souvent en troubles de voisinage. En ces matières, il faut reconnaître que très tôt, les tribunaux ont qualifié d'abus de droit par négligence et donc de fautif l'exercice du droit de propriété qui imposait au voisin des troubles excessifs, des troubles que ne causerait pas un bon père de famille dans de pareilles circonstances.

Selon certains jugements, il est possible d'abuser de son droit et d'être trouvé responsable pour abus de droit dans la mesure où l'on n'a pas pris les précautions raisonnables dans les circonstances. L'absence de diligence est qualifiée de différentes manières.

Dans *Montreal Water & Power Co. v. Davie* par exemple, la faute de négligence sur laquelle repose l'abus est relevée en ces termes : « There is a finding of negligence against them on this part of the case, in support of which there is an ample evidence, and their charter does not authorise them to be negligent. The maxim *sic utere tuo ut non laedas* has to be read into it». <sup>87</sup>

De même dans *Falardeau v. Windsor Hôtel*, la Cour supérieure écrit :

« Considering that the plaintiff's action [...] is an action of damages for what he claims it will cost for the demolition and reconstruction of the house in question situated on Stanly (sic) street which he contends has been so damaged by the work carried on by the defendant on the adjoining property belonging to the defendant, in the alleged *fault and negligence of the defendant*, as to necessitate the demolition and reconstruction of the plaintiff's houses (sic) ». <sup>88</sup>

Un deuxième exemple se trouve dans *Picard v. Wilder*.<sup>89</sup> Il s'agit de dommages causés au locataire de la maison voisine par un propriétaire qui démolissait sa propre maison. Le demandeur peut avoir deux recours, l'un contre son locateur, en vertu de l'article 1634 C.c.B.-C., en diminution de loyer ou en résiliation du bail ; l'autre contre le propriétaire voisin qui a fait la démolition sous l'article 1053, si ce dernier est en faute. Mais les deux recours sont distincts, et l'exercice de l'action contre le locateur ne prive pas le locataire d'intenter celle contre le voisin. Le juge Howard, pour la Cour du banc du roi, est d'avis que le locataire préjudicié a le droit de poursuivre « en dommages-intérêts qu'il dit avoir soufferts *par le fait et*

<sup>87</sup> [1905] 35 R.C.S., p. 263.

<sup>88</sup> [1920] 57 C.S. 385

<sup>89</sup> [1923] 34 B.R. 395

*la négligence de l'intimé en exécutant ses travaux sans précautions et rendant son logement inhabitable* ». <sup>90</sup>

La troisième illustration de la norme de diligence se trouve dans *Cantin c. Corcorian* <sup>91</sup> où le propriétaire qui construit un solage à une maison qu'il érige semble avoir le droit de le faire dans la ligne séparative. Si, avec le plus grand soin, il fait des excavations pour y placer des fondations plus profondes que celles de la maison de son voisin, il n'est pas responsable des dommages qu'en souffre la propriété voisine par l'affaissement de ses murs. Ce faisant, il ne fait qu'exercer un droit. La Cour supérieure formule la question suivante : « 2. Les travaux exécutés par la défenderesse ont-ils été faits avec toutes les précautions de manière à ne pas compromettre la solidité des fondations de la maison de la demanderesse ? » <sup>92</sup> La réponse de la Cour supérieure est affirmative. Elle la formule et conclut comme suit : « La preuve de la demande n'a pas établi de faute ou de négligence de la part de la défenderesse ou de ceux dont elle pouvait être responsable, et [...] les travaux exécutés par la défenderesse n'ont contribué en aucune manière à la détérioration de la propriété de la demanderesse ». <sup>93</sup>

La norme de diligence trouve une quatrième illustration dans *Dame Archambault c. Dame Depelteau*. <sup>94</sup> Il y est question d'un propriétaire qui veut démolir son bâtiment pour le reconstruire même si le mur de ce bâtiment et celui du voisin sont mitoyens. Le propriétaire est seulement tenu d'avertir son voisin de la démolition projetée, puis de procéder avec prudence et, si la situation l'exige, d'étayer le mur suivant les règles de l'art. Une fois averti, c'est au voisin qu'il incombe de protéger sa propriété, et cela, à plus forte raison, s'il est seul à connaître l'état de dégradation du mur de son côté : « La seule question [...] est si la ruine du bâtiment de la demanderesse a résulté de quelque faute que l'entrepreneur aurait commise dans l'exécution des travaux. » <sup>95</sup> Lorsque l'entrepreneur chargé des travaux de démolition est tenu d'étayer le mur séparatif, cette obligation comporte-t-elle celle d'assurer que le mur ne tombera pas ?

La réponse de la Cour d'appel est la suivante : « Tout ce qu'on pouvait exiger de l'entrepreneur, c'est qu'il prît *les précautions raisonnables d'un bon père de famille*, en vue de

<sup>90</sup> *Précité*, note 89, p. 396.

<sup>91</sup> [1952] R.L. 116.

<sup>92</sup> *Précité*, note 91, p. 117.

<sup>93</sup> *Précité*, note 91, p. 125.

<sup>94</sup> [1959] B.R. 1.

<sup>95</sup> *Précité*, note 94, p. 6.



prévenir la chute du mur. En d'autres termes, son obligation en était une de moyen, non de résultat. Or [...] l'entrepreneur a agi en suivant les règles de l'art ».<sup>96</sup>

Une dernière application de la norme de diligence par les tribunaux peut être trouvée dans *Dame Hogan v. Specialty Realty Inc.*<sup>97</sup> Dans ce litige où le défendeur a démoli sa maison, une des questions est « [w]hether the allegations of fault and lack of care have been proven, and if so ».<sup>98</sup> La réponse de la Cour d'appel examine la norme de ne pas nuire à autrui en termes d'exigence de prudence ou de faute de négligence : « Defendants were not obliged to insure plaintiff's property against damage resulting from the execution of said works and they cannot be held liable for said damages on their part to carry out the works in accordance with the rules of the art ».<sup>99</sup>

Sous le nouveau C.c.Q., de même, l'exercice du recours judiciaire peut donner lieu à des abus lorsqu'en l'absence d'une cause raisonnable et probable, sans motif valable, même de bonne foi, une personne cause un préjudice à autrui en recourant à la justice.<sup>100</sup> La témérité (c'est-à-dire absence de cause raisonnable et probable) sert aussi de base à l'abus de droit dans ce domaine.<sup>101</sup> L'absence de cette cause raisonnable et probable fait présumer à tout le moins la négligence ou la témérité.<sup>102</sup>

C'est par ce type de faute également que dans *la Place des Galeries inc. c. Banque nationale du Canada*<sup>103</sup> la Cour accueille la réclamation des dommages-intérêts pour abus des procédures à l'encontre d'une requête en injonction contre la Place des Galeries (Galeries). Galeries exploite un centre commercial situé à côté d'un autre centre commercial. Les deux centres sont séparés par un passage dont la plus grande partie appartient à Galeries. Malgré plusieurs avis aux locataires, au propriétaire et, finalement, à la Banque Nationale, qui assure la gestion du centre voisin, ses locataires ont continué d'utiliser le passage. Galeries ferme le passage. La banque entreprend des procédures en injonction contre Galeries. La Cour note entre autres que « [c]es procédures n'avaient pas de cause raisonnable et probable ni de chance de succès. En ce sens il faut conclure que la Banque agissait de façon téméraire et, à l'encontre

<sup>96</sup> *Précité*, note 94, p. 7.

<sup>97</sup> [1963] C.S. 400.

<sup>98</sup> *Précité*, note 97, p. 403.

<sup>99</sup> *Précité*, note 97, p. 404.

<sup>100</sup> *Théroux c. Lessard*, [1997] R.R.A. 258 (C.Q.) ; *Durand c. Martel*, [1997] R.R.A. 112 (C.S.).

<sup>101</sup> *St-Amour c. Peterson*, C.S. Hull, n. 550-05-000887-953, le 02 décembre 1997, Juge Orville Frenette (11 p.), J.E. 98-294 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 199 et ss., p. 137 et ss.

<sup>102</sup> *Victor Parent inc. c. Co. Fondation du Canada Ltée*, [1996] R.R.A. 938 (C.S.).

<sup>103</sup> [1997] R.R.A. 438.

des droits de la demanderesse, de façon déraisonnable. L'intention de nuire n'a pas à être démontrée pour lui faire encourir la responsabilité. Ses procédures sont excessives ». <sup>104</sup>

La même règle exigeant une faute semble s'appliquer pour les questions d'abus des droits de propriété. Le juge s'appuie sur les articles 6, 7 et 1457 et tirent la responsabilité de l'usager d'une faute qui consiste en la violation de la norme de diligence. La thèse selon laquelle il est nécessaire d'identifier une faute pour retenir le concept d'abus de droit trouve une illustration dans *Association des résidents du lac Mercier inc. c. Paradis*. <sup>105</sup> Le juge Louis Crête y affirme : « il semble qu'il ne faille pas retenir le concept d'abus de droit sans faute. Celui qui allègue abus de droit contre un autre doit démontrer faute, que ce soit par intention de nuire ou par négligence. Pour juger s'il y a faute, le tribunal devra tenir compte de tous les faits pertinents ». <sup>106</sup>

Il s'appuie notamment sur le professeur Claude Masse qui écrivait :

« Le nouveau Code civil ne limite donc pas l'exercice du recours pour cause d'abus de droit aux seuls cas de preuve d'intention malicieuse et il n'exige que la preuve d'une faute simple, c'est-à-dire la démonstration que le droit a été exercé d'une manière excessive et déraisonnable, ce qui va à l'encontre des exigences de la «bonne foi». Est clairement écartée pour sa part l'hypothèse d'une responsabilité pour cause d'abus de droit sans faute». <sup>107</sup>

Dans *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, <sup>108</sup> où le propriétaire d'une résidence proche d'une exploitation de carrière se plaint de poussières, la Cour émet une injonction contre le défendeur et lui impose des dommages-intérêts pour troubles de voisinage en se basant sur les articles 7, 947, 976 et 1457 ainsi que sur les articles 19.1, 19.2 et 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. <sup>109</sup> La faute du propriétaire de la carrière est de n'avoir pris aucune mesure concrète pour faire cesser les inconvénients causés au demandeur alors qu'il aurait été facile d'agir en respectant l'article 947 C.c.Q.. La poussière soulevée par la circulation régulière des camions pendant plusieurs mois tous les ans, et ce, depuis des années, la conséquence de cette

<sup>104</sup> *Précité*, note 103, p. 441. Voir dans le même sens : *Pharmacentres Cumberland (Mérivale) ltée c. Pharmacie Cartier et Lebel*, C.S. Montréal, n° 500-05-012637-953, Juge Jean-Jacques Croteau, le 12 juillet 1996, J.E. 96-1590 ; *Turenne c. Société canadienne d'hypothèques et de logement*, [1997] R.J.Q. 181 (C.S.), en appel : C.A. Montréal, n° 500-09-003421-963 ; *Juneau c. Taillefer*, [1996] R.J.Q. 2219 (C.A.).

<sup>105</sup> [1996] R.J.Q. 2370.

<sup>106</sup> *Précité*, note 105, p. 2387.

<sup>107</sup> C. MASSE, « Théorie des obligations. Droit des obligations III : La responsabilité civile », dans *La réforme du Code civil : nouveau départ*, vol. 2, 1993, Barreau du Québec, Congrès (1993 : Montréal, 10, 11 et 12 juin), P.U.L., 226, à la p. 252, n° 31. Destinés à expliquer les articles 6 et 976 seulement, ces commentaires s'appliquent aux articles 6 et 1457 d'autant plus que ceux-ci constituent des normes de référence pour le concept d'abus de droit au même titre que les dispositions précédentes. Manquer de respect à une seule de ces normes peut constituer une faute de négligence. Dans le même sens, voir Maurice TANCELIN, *Des obligations, Actes et responsabilités*, 6<sup>e</sup> éd., 1997, n° 652 et ss., p. 329 et ss. ; V. KARIM, *Commentaires sur les obligations*, vol. 1, 1997, p. 267.

<sup>108</sup> [1997] R.D.I. 45 (C.S.).

faute d'omission. Le juge est d'avis que l'article 7 « énonce l'un des principes qui sous-tendent toutes les dispositions du nouveau code ».<sup>110</sup>

La faute de négligence qu'il retient est ainsi présentée par le professeur Lamontagne :

« 2- Usage maladroit du droit de propriété

[236] C'est le volet «troubles de voisinage» du système (7, 976 C.c.Q.). Au départ, l'acte de propriété est utile en soi et accompli sans intention malicieuse. Mais le propriétaire commet une faute (d'omission, dans le sens d'une faute de négligence ou d'imprudence – plutôt que de commission, comme dans le cas de l'abus de droit, en règle générale) lorsque cet acte s'avère la source d'inconvénients anormaux, hors de l'ordinaire, pour son voisin qui en subit un préjudice généralement continu. En somme, ce voisin a droit à la quiétude, tout en sachant qu'il ne peut bénéficier des avantages de l'isolement ».<sup>111</sup>

La Cour supérieure, dans *Mendel c. Entreprises Pemik inc.*<sup>112</sup>, eut à examiner la manière dont le propriétaire a donné des instructions à un entrepreneur faisant des travaux de démolition sur son fonds, lesquels travaux ont causé un préjudice au fonds voisin. Elle est d'avis que l'exercice d'un droit de propriété qui ébranle la propriété voisine (991 C.c.Q.) constitue un abus de droit (art. 6 et 7 C.c.Q.) qui engage la responsabilité du propriétaire (art. 1457 C.c.Q.). En outre, même si Pemik n'a pas agi de mauvaise foi, cela ne signifie pas que sa conduite n'a pas été négligente. En effet, bien que le choix de son entrepreneur ait été approprié, elle ne lui a pas donné d'instructions particulières au sujet des contraintes ni des limites à respecter lors de la démolition et de l'excavation.

Il convient de citer *in extenso* le passage du jugement qui qualifie la conduite du propriétaire comme fautive parce que négligente, malgré l'intervention d'un entrepreneur dans ces travaux :

« The Court concludes with one last comment. Even if it cannot be said that Pemik acted in bad faith, that is not to say its conduct was not negligent : while the choice of contractors was appropriate, it appears that no job specifications were stipulated by Pemik, setting out constraints or limitations on the demolition and excavation. This is unusual, given the size of the project. It was also imprudent, given the age of the surrounding buildings. No study was made as to how the Gray buildings could endure the effects of the Pemik project, and no precautions were taken to protect the building. It is true that Consultants Dury Inc. was hired : however, its role was not to protect the building but to monitor and record the effects of the tremors and vibrations on the neighbouring properties as the work was being carried out. While Pemik kept track of the effects, it did nothing to prevent the damages from occurring. »<sup>113</sup>

En dernier lieu, il est bon de s'arrêter sur une demande d'injonction et de dommages-intérêts de la part d'un voisin de restaurant (casse-croûte) dont les odeurs et accumulations de graisses ainsi que le bruit d'un compresseur lui occasionnent un préjudice.<sup>114</sup> Analysant les

<sup>109</sup> L.R. Q. c.Q.-2.

<sup>110</sup> *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, [1997] R.D.I. 45 (C.S.), à la p. 48.

<sup>111</sup> D-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 236 et ss., p. 159. Il commente les articles 7 et 976 du C.c.Q.

<sup>112</sup> [1997] R.D.I. 100 (C.S.). Suivi en appel : C.A. Montréal, n° 500-09-004596-979.

<sup>113</sup> *Précité*, note 112, p. 106-107.

<sup>114</sup> *Gagnon c. Caron*, [1997] R.D.I. 579.

articles 947 et 976 et « sans rechercher de faute spécifique »<sup>115</sup>, la Cour supérieure émet un *dictum* qui en dit long sur l'importance de la norme de diligence en ce qui concerne la recherche de la faute – et dans ce cas-ci, pour l'appréciation de l'abus de droit :

« La balance des droits respectifs en présence est rompue, de sorte qu'il y a lieu de rétablir l'équilibre. Il n'est pas nécessaire de chercher une *faute précise*, qui dans ce cas-ci pourrait être *l'imprudence de Gestion* (l'administrateur du casse-croûte) d'installer, sans étude, examen ou consultation préalable, des ventilateurs qui projettent des graisses, qui *endommagent* la propriété voisine et qui *troublent* son occupation au point qu'on ne puisse plus faire ce que l'on fait normalement quand on est chez soi en période estivale [...] »<sup>116</sup>

A notre avis, cet extrait du jugement de la Cour supérieure rejoint le commentaire de la Cour suprême dans *Morin c. Blais*<sup>117</sup> sur les conséquences que peuvent avoir des actes caractérisés par l'imprudence ou l'absence de diligence : la norme de prudence et de diligence dans la conduite a pour but d'éviter des dommages ou des troubles à autrui ; la faute qui apparaît quand elle est violée n'a pas besoin d'être spécifique. Dès que les dommages qu'elle avait pour but de prévenir se manifestent, les tribunaux ont tendance à conclure à la faute pour ainsi dire *post factum*. Autrement dit, ils concluent à l'existence de la faute dans la conduite imprudente en raison de la réalisation du préjudice.

Quand on observe de près le discours judiciaire sur l'analyse des situation juridiques sujettes à dommages, c'est-à-dire dans l'examen de la relation causale entre la faute et le dommage, on constate un glissement d'un discours sur la faute vers un discours sur le dommage et la réparation. Devant des dommages avérés, il répugne aux tribunaux de laisser sans réparation ou sans recours une partie préjudiciée. Cherchant donc ce qui a pu rompre la balance entre les droits respectifs des parties, les tribunaux tentent de rétablir l'équilibre. Aussi voient-ils une faute dans le non respect de la norme de prudence. Si cette faute survient dans l'exercice d'un droit, les tribunaux parlent de faute dans l'exercice d'un droit ou d'abus de droit.

En fin de compte, qu'est ce qu'une personne prudente et diligente et qu'est ce qu'une personne imprudente et négligente selon le critère d'appréciation *in abstracto* ? La docilité à la norme est ainsi décrite : « Il ne s'agit pas d'obliger l'individu à prévoir tous les types d'accidents possibles, mais seulement ceux qui, dans les circonstances, sont raisonnablement probables. La notion de «bon père de famille», d'«honnête citoyen», de «personne prudente et diligente», varie selon des impératifs de temps et de lieu. »<sup>118</sup>

<sup>115</sup> *Précité*, note 114, p. 581.

<sup>116</sup> *Ibid.* ; nous avons mis en italique.

<sup>117</sup> Cf. supra : *Sous-section 2 : absence de diligence et faute non intentionnelle*, à la p. 37, note 76.

<sup>118</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 153, p. 113.

Si l'on prend en compte le fait que cette analyse *in abstracto* sert à identifier la norme de faute du droit des obligations (art. 1457 C.c.Q.), si l'on y ajoute la nécessité d'appliquer la norme objective du droit des biens (art. 976 et ss. C.c.Q.) et si l'on se souvient que la théorie de l'abus de droit est codifiée aux articles 6 et 7 du C.c.Q. dans la règle de bonne foi, « [o]n commence à comprendre que le législateur y a mis et la ceinture et les bretelles ». <sup>119</sup>

## CONCLUSION

Deux propos à retenir sur la responsabilité civile tant au cours de l'exercice des droits de poursuivre en justice qu'au cours de l'exercice des droits du voisinage. En matière de poursuite en justice, les tribunaux doivent en principe distinguer entre la responsabilité des procureurs de la couronne et celle des personnes non protégées par l'immunité. Dans son analyse laborieuse et fouillée sur l'arrêt *Proulx*, M. Archambault montre que la question de la responsabilité pour abus des procédures en droit québécois reste nébuleuse en raison de la dimension publique qu'elle comporte. Après avoir analysé les différents critères de faute et de responsabilité, il conclut son analyse entre autres par ces mots :

« La Cour d'appel du Québec n'a pas su tirer profit, ni fait profiter les milieux juridiques québécois, de l'occasion que lui tendait le litige *Proulx*, par ailleurs immensément déplorable, pour dissiper, nettoyer les malentendus et contradictions patentes dont sont farcies notre jurisprudence et notre doctrine en matière d'immunités, d'une part, et de responsabilité civile extracontractuelle, de l'autre, incidemment à l'égard de la puissance publique. Les premières sont de *common law* publique, ou de droit statutaire évidemment, et protègent autant particuliers qu'agents ou officiers publics, à raison non pas de leur qualité ou statut personnel, mais plutôt d'actes, de fonctions publics qu'ils accomplissent dans l'intérêt collectif. Ce n'est qu'après avoir transpercé cette armure de droit public que s'applique la seconde, de droit privé, soit la responsabilité extracontractuelle. Ici, prioritairement, l'immunité tient à quatre conditions de *common law* publique. Là subsidiairement, la responsabilité résulte de la faute, du lien de causalité, puis de la nature et de l'étendue des dommages, tous éléments propres au droit privé québécois. Que l'on veuille considérer le bris ou la violation d'une immunité de droit public comme, en outre, au niveau de la responsabilité extracontractuelle, une faute de droit privé, soit. Qu'une faute de droit privé, même choquante ou «qualifiée», constitue à elle seule le bris ou la violation d'une immunité de droit public, nenni. À moins, bien sûr, que le droit public y ait consenti, ce que *Nelles* n'a pas voulu ». <sup>120</sup>

En matière de relations de voisinage, la théorie de l'abus de droit a été rattachée à la conception classique de la faute. Interprétée au départ pour sanctionner l'exercice malveillant d'un droit (faute intentionnelle), cette conception s'est peu à peu élargie à la faute non intentionnelle, comme l'ont observé MM. Baudouin et Deslauriers dans ce commentaire :

<sup>119</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 233.

<sup>120</sup> J.-D. ARCHAMBAULT, *loc. cit.*, note 64, p. 120.

« Dans un premier temps donc, il est clair que le Code adopte la sanction de l'exercice malveillant d'un droit subjectif puisqu'il en est ainsi, évidemment, dans l'hypothèse où l'exercice de ce droit est fait dans le but de nuire à autrui. Dans un second temps, il sanctionne aussi l'exercice excessif et déraisonnable du droit, exercice non nécessairement fait avec intention de nuire, mais péchant par son excès et sa déraisonnabilité. Il semble donc s'être bien tourné, à notre avis, vers une théorie générale de l'abus de droit fondé sur la faute (intentionnelle ou de négligence) et non sur la théorie de l'exercice antisocial du droit qui, elle, ne postule pas nécessairement l'existence d'une faute. Ce faisant, il reste fidèle à la conception classique et paraît avoir refusé d'adopter, en la matière, une responsabilité sans faute. Il est à noter que le texte de l'article 7, tel que finalement adopté, s'inspire du projet de l'O.R.C.C. (art. 9), mais diffère substantiellement de la formulation prévue par le Projet 125 qui, du moins à prime abord, paraissait établir un critère objectif, soit l'absence d'intérêt sérieux et légitime. Toutefois, en matière de droit de voisinage, on peut, à notre avis, argumenter que le caractère objectif de la règle posée à l'article 976 C.c. consacre, en réalité, la sanction de l'exercice antisocial du droit »<sup>121</sup>

Dans le cas du législateur comme dans celui des juges, la société et les institutions québécoises sont devenues plus sensibles à la dimension sociale des droits et à l'idéal de justice et d'équité, du moins en droit de voisinage. Aussi nous semble-t-il important d'explorer la voie de l'exercice antisocial du droit. Celle-ci ne nécessite pas de faute pour établir la responsabilité de celui qui exerce son droit et cause un préjudice à autrui.

## CHAPITRE 2 : L'OBLIGATION SOCIALE COMME FONDEMENT DE L'ABUS DES DROITS NON FAUTIF DANS LE CADRE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE

Les analyses précédentes portant sur la théorie d'abus de droit nous l'ont présentée comme un concept basé sur la faute. C'est pourquoi plusieurs auteurs se sont demandé si le concept d'abus de droit, réduit à une application de la notion de faute, avait une raison d'être.

Cette objection est bien formulée par M. Planiol quand il écrit :

« Cette nouvelle doctrine [Théorie moderne de l'usage abusif des droits] repose tout entière sur un langage insuffisamment étudié ; sa formule « usage abusif des droits » est une logomachie, car si j'use de mon droit, mon acte est licite ; et quand il est illicite, c'est que je dépasse mon droit et que j'agis sans droit, *injuria*, comme disait la loi *Aquila*. Nier l'usage abusif des droits ce n'est pas tenter de faire passer pour permis les actes dommageables très variés que la jurisprudence a réprimés ; c'est seulement faire cette observation que tout acte est abusif, par cela seul qu'il est illicite, n'est pas l'exercice d'un droit, et que l'abus de droit ne constitue pas une catégorie juridique distincte de l'acte illicite. Il ne faut donc pas être dupe des mots : le droit cesse où l'abus commence, et il ne peut pas y avoir « usage abusif » d'un droit quelconque, par la raison irréfutable qu'un seul et même acte ne peut pas être tout à la fois conforme au droit et contraire au droit ».<sup>122</sup>

Pour lui répondre, et par là mieux circonscrire le champ d'application de la théorie d'abus de droit, il importe de reconnaître que la notion de faute n'est pas pleinement satisfaisante. Dans le domaine contractuel, la théorie d'abus des droits ne cache pas ses origines morales dans la mesure où elle reflète la limite d'un comportement socialement acceptable dans une société démocratique. Elle permet de limiter le principe de l'autonomie de la volonté où le consensualisme était absolu, et de corriger certaines clauses trop rigoureuses.<sup>123</sup>

<sup>121</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 184, p. 127.

<sup>122</sup> Marcel PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, Paris, L.G.D.J., 1923, t. II, n° 871, p. 287.

<sup>123</sup> **Sur l'abus des droits contractuels** : Louis JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1938, n. 85 et ss. ; Louis BAUDOUIN, *Le droit civil de la province de Québec. Modèle vivant de droit comparé*, Wilson et Lafleur, 1953 ; Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> éd., 1998 ; P. HAANAPPEL, « Contract Law Reform in Quebec », (1982) 60 *Can. Bar. Rev.* 939 ; P.-B. MIGNAULT, *Droit civil canadien*, t. 5, 1901 ; Pierre-Gabriel JOBIN, « La rapide évolution de la lésion en droit québécois », (1977) 29 *R.I.D.Com.* 332 ; P.-G. JOBIN, « L'abus de droit contractuel depuis 1980 » in *Congrès annuel du Barreau du Québec (1990)*, S.F.P., p. 127 ; P.-G. JOBIN, « Les prochaines dispositions sur l'exploitation », (1979) 10 *R.G.D.* 132 ; M. BOUDREAU, « Analyse des articles 1040a et suivants du Code civil », (1982-1983) 85 *R. du N.* 4 ; M. TANCELIN, « La justice contractuelle : expérience et perspectives au Québec » (1978) 30 *R.I.D. Com.* 1009 ; P. CIOTOLA, « L'intervention de l'Etat dans le droit des contrats : vers une publicisation du droit des contrats ? », (1986) 20 *R.J.T.* 169 ; Paul-André CRÉPEAU, « Le contenu obligationnel d'un contrat », (1965) 43 *R. du B. Can.* 1-48 ; Pierre LEGRAND, « L'obligation implicite contractuelle : aspects de la fabrication du contrat par le juge », (1991) 22 *R.D.U.S.* 109 ; D. ANGUS, « Abuse of rights in Contractual Matters in the Province of Quebec », (1961-1962) 8 *McGill L.J.* 150 ; Jean-François DESBIENS, « L'abus des droits en matière contractuelle au Québec », (1987) 1 *R.J.E.L.* 81 ; R. SOUCY, « Étude sur les abus de droit », (1979) 1 et 2 *R.L.1* ; G.-A. ROSENBERG, « The Notion of Good Faith in the Law of Quebec », (1960-1961) 7 *McGill L.J.* 2 ; **pour une doctrine plus récente sur l'abus de droit sous le C.c.Q.** : E.-M. CHARPENTIER, « Le rôle de la bonne foi : notion protéiforme », (1996) 2 *R.D.U.S.* 321 ; Nathalie CROTEAU, « Le contrôle des clauses abusives dans le contrat d'adhésion et la notion de bonne foi », (1996) 2

Dans le domaine extracontractuel qui nous concerne plus, trois opinions s'offrent, qui permettent d'analyser les fonctions de l'abus de droit. Pour la première, l'abus de droit constitue une faute juridique objective : « On peut, en théorie juridique, prétendre qu'utiliser son droit de propriété et causer préjudice au voisin est une faute en soi, une faute *objective*. On peut aussi soutenir que l'utilisation du droit de propriété emporte un risque pour les autres propriétaires. »<sup>124</sup> Pour la deuxième, l'abus de droit est l'extension de la faute civile aux obligations sociales ; elle aide, par l'entremise de la bonne foi et de l'équité, à atteindre «une extension sociale de la notion de faute tendant à déclarer comme illicites certaines atteintes à l'ordre moral et social au-delà des définitions classiques des prérogatives individuelles.»<sup>125</sup> Pour la troisième, l'article 976 érige une nouvelle norme de responsabilité pour troubles de voisinage sans nécessité de faute. Le professeur Lafond écrit : « Personnellement, de concert avec les professeurs Carbonnier et Popovici, nous préférons voir dans l'article 976 C.c.Q. la reconnaissance (implicite) d'une responsabilité sans faute fondée sur la loi et sur les usages locaux. Le regard de l'exégète de cette disposition doit être posé non pas sur le comportement du voisin, sur sa faute en somme, mais sur l'inconvénient effectivement subi. »<sup>126</sup>

Pour étayer ces trois rôles possibles de la notion d'abus de droit par rapport à la théorie classique de la faute, nous départagerons les conséquences juridiques que peut entraîner une analyse des comportements basée tantôt sur la notion de «faute» tantôt sur celle de «trouble» (ou inconvénient). Notre analyse au chapitre 2 de cette première partie porte sur la manière d'établir la responsabilité pour troubles de voisinage dans l'hypothèse où la faute est inexistante. Nous procéderons en deux temps. D'abord, nous démontrerons qu'en raison de sa différence avec les notions d'obligation et de dommage et en raison de sa compréhension et de son extension, la notion de faute civile n'est pas indispensable pour établir la responsabilité civile pour troubles de voisinage (section 1). Ensuite, partant de la nécessité pour les tribunaux de réparer des dommages avérés, nous analyserons les critères que la doctrine et la jurisprudence ont élaborés pour établir la responsabilité en l'absence de faute (section 2).

---

R.D.U.S. 401 ; Didier LLUELLES, en collaboration avec Benoît MOORE, *Droit québécois des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 1998.

<sup>124</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 182 et 197, p. 126 et 136 ; *Plante c. Nutrichef Ltée*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.) ; Juliana, KARILA de VAN, « Le droit de nuire », (1995) 94 R.T.D.C. 533, 534 ; G. MICHAELIDES-NOUAROS, « L'évolution récente de la notion de droit subjectif », (1996) R.T.D.C., p. 234.

<sup>125</sup> Robert SOUCY, *loc. cit.*, note 123, p. 136 ; J.-D. ARCHAMBAULT, « Les troubles de jouissance et les atteintes aux droits d'autrui résultant de travaux publics non fautifs », (1990) 21 R.G.D. 5.

<sup>126</sup> P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 234.



## SECTION 1 : LIMITES DE LA NOTION DE FAUTE CIVILE EXTRACONTRACTUELLE

Au cours de l'exercice d'un droit subjectif ou d'une liberté reconnue par la loi, il se peut que le détenteur d'un droit ou le titulaire d'une liberté l'exerce de manière fautive. Lié par un contrat ou non, le titulaire d'un droit peut être trouvé fautif. Toutefois, si tel n'est pas le cas, sa conduite préjudiciable pour autrui peut encore entraîner sa responsabilité sans qu'il soit possible ou nécessaire d'établir une faute de sa part. La théorie d'abus de droit a permis, par sa souplesse, son lien étroit avec l'équité et avec l'exigence de la bonne foi, d'accentuer le rôle réparateur de la responsabilité civile extracontractuelle et de réparer les dommages qu'il ne serait pas possible de relier à leur auteur en l'absence de faute. Ce rôle complémentaire de l'abus de droit a émergé dans un contexte législatif où le concept juridique de faute ne pouvait s'étendre indéfiniment et où certains facteurs extra juridiques ont eu des conséquences sur le principe de base du droit civil selon lequel celui qui lèse autrui doit réparer le dommage qu'il a causé.

Pour mieux faire ressortir les bases sur lesquelles repose la responsabilité dans les relations de voisinage en dehors de toute faute, il nous a paru utile de procéder en trois étapes : d'abord, nous relèverons la relation de cause à effet entre une conduite et les préjudices qu'elle entraîne (sous-section 1), ensuite nous analyserons les notions de faute et de troubles de voisinage du point de vue de leur extension et de leur compréhension (sous-section 2), enfin, nous mettrons l'accent sur la résistance de certaines obligations à la notion de faute juridique (sous-section 3).

### Sous-section 1 : Relation de cause à effet

La faute civile peut provenir soit d'un « débiteur contractuel qui n'honore pas ses engagements »<sup>127</sup> soit de « l'individu qui, en dehors de toute relation contractuelle, cause [...] un dommage à autrui [...] ». A la base des deux ordres de responsabilité civile, on retrouve donc le concept d'une faute qui, si elle entraîne un dommage, oblige [...] à réparation ».<sup>128</sup>

Dans le cadre du droit extracontractuel, il est besoin de rencontrer certaines conditions pour qualifier d'abusif l'exercice d'un droit et nécessiter la réparation des préjudices qu'il a

<sup>127</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 44, p. 24.

<sup>128</sup> *Ibid.*

causés : « Il [l'abus de droit] n'existe que [...] dans l'hypothèse où le détenteur d'un droit subjectif, dont l'exercice n'est pas purement discrétionnaire, cause un préjudice à autrui, en exerçant le droit sans en dépasser les limites législatives ».<sup>129</sup>

Le minimum de lien logique qu'on puisse attendre d'une conduite pour qu'elle entraîne la responsabilité, c'est d'une part qu'il existe une relation de causalité adéquate entre la conduite de la personne et le préjudice qu'elle a produit et, d'autre part, que les conséquences de l'acte ou de l'omission puissent être raisonnablement prévisibles.<sup>130</sup> Dans la mesure où il est identifié par les critères d'exercice malveillant d'un droit et d'exercice anormal, maladroit ou incorrect d'un droit, l'abus ne va pas plus loin que la norme classique de faute civile extracontractuelle. Nous l'avons décrite comme « la violation du devoir légal de ne pas causer un préjudice illégitime à autrui... »<sup>131</sup> Cela n'enlève rien à la pertinence de la notion d'abus de droit qui ne porte que sur la *manière d'exercer* un droit subjectif dont *l'usage* est par ailleurs *légitime*. Ainsi l'abus de droit a-t-il pu s'appliquer à diverses situations : l'exercice des recours judiciaires, l'exercice des pouvoirs, l'exercice des droits de propriété accomplis avec mauvaise foi, témérité, ou encore que l'exercice des droits manquait d'intérêt, de cause raisonnable et probable.<sup>132</sup>

Lorsque ce lien de causalité est établi entre la conduite fautive et le préjudice qu'elle a engendré, l'article 1607 impose à la personne fautive l'obligation de réparer sa faute et reconnaît à la personne qui a subi le préjudice un droit à des dommages intérêts :

« **Art. 1607.** *Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe.* »

Trois précisions doivent être apportées à la signification de cette disposition : la première porte sur le lien direct et immédiat entre le préjudice et sa cause :

« Cet article reprend, dans une formulation nouvelle, le principe énoncé dans la première phrase de l'article 1065 et dans l'article 1075 C.C.B.C., selon lequel toute obligation, quelle qu'en soit la source, confère au créancier le droit à des dommages-intérêts en cas d'inexécution injustifiée de celle-ci par le débiteur. Ces dommages-intérêts sont destinés à compenser le préjudice subi, et celui-ci ne comprend que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution. »<sup>133</sup>

Les deux autres précisions portent l'une sur l'objectif même que la jurisprudence et la doctrine ont reconnu à la mesure appelée du nom des dommages-intérêts et l'autre, sur les types de préjudices susceptibles de survenir et devant être réparés :

<sup>129</sup> M. TANCELIN, *op. cit.*, note 23, n° 603, p. 360.

<sup>130</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 534, p. 353-354 ; voir aussi n° 510, p. 341.

<sup>131</sup> *Ibid.*, n° 165, p. 119.

<sup>132</sup> J.-F. DESBIENS, *loc. cit.*, note 123, p. 86.

<sup>133</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 993.

« D'abord, les dommages-intérêts accordés pour l'inexécution de l'obligation ne sont qu'en réparation du préjudice subi par le créancier, et non à titre punitif ou vindicatif. Ensuite, le préjudice susceptible de réparation peut être non seulement d'ordre matériel ou corporel, mais aussi d'ordre moral, tel le préjudice résultant d'une atteinte à l'honneur ou à la réputation, le préjudice esthétique, les traumatismes psychosomatiques ou les souffrances et douleurs morales. »<sup>134</sup>

De même, dans le cadre du droit contractuel, il est arrivé et il arrive des situations où la jurisprudence qualifie d'abusives la manière dont une partie exerce ses droits. L'abus de droit apparaît – et c'est là une des ses fonctions – comme un outil qui permet aux tribunaux de rétablir une justice contractuelle plus adaptée aux relations contractuelles de la fin du XX<sup>e</sup> siècle<sup>135</sup> : « lorsqu'une des parties se prévaut d'une disposition du contrat d'une manière vexatoire pour l'autre, ou uniquement dans l'intention arrêtée de lui causer un préjudice »<sup>136</sup>, ou lorsqu'une partie exerce ses droits contractuels de manière déraisonnable (art. 1375 et 1434 C.c.Q.), les tribunaux ressentent l'obligation de corriger l'abus en s'appuyant sur cette nouvelle moralité contractuelle désormais consacrée par le législateur au Code civil.<sup>137</sup> La faute ainsi commise est contractuelle : non seulement elle s'applique à toutes les étapes du contrat, mais elle vaut, d'après l'arrêt *Banque nationale c. Houle*<sup>138</sup>, pour toutes les espèces de contrats. Ici également, les mêmes critères d'équité législative<sup>139</sup>, d'équité judiciaire, de bonne foi et de diligence exigent que le comportement de celui qui exerce ses droits corresponde à la norme de bonne foi du début à la fin des relations contractuelles.<sup>140</sup> Ils ont permis de réprimer l'abus fautif dans le domaine contractuel.

Il convient de mentionner l'article 1613 C.c.Q. qui, tout en imposant au débiteur contractuel l'obligation de réparer le préjudice, la restreint aux obligations prévues ou prévisibles :

« **Art. 1613.** *En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée ; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution.* »

<sup>134</sup> *Ibid.*

<sup>135</sup> J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 123, n° 209, p. 143.

<sup>136</sup> *Ibid.*, n° 207, p. 143.

<sup>137</sup> « L'article 1375 C.c. précise que les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce qui permet de sanctionner les cas où l'une des parties, par simple caprice, par mauvaise foi, dans l'intention de nuire, ou sans raison valable, utilise la force du contrat dans le but de causer préjudice à son cocontractant. » (J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 123, n° 208, p. 143.) Voir également sur ces nouvelles règles de moralité contractuelle : *Ibid.*, n° 86 et ss., p. 109 ; n° 90, p. 112.

<sup>138</sup> [1990] R.C.S. 122. La Cour suprême précise à la p. 158 : « De façon générale, par conséquent, il semble incontestable que tout contrat comporte, en droit civil québécois, une obligation implicite d'agir de bonne foi. Cette obligation découle de la longue tradition civiliste que l'on trouve formulée à l'art. 1024 C.c.B.-C. ; elle exige que les droits soient exercés dans un esprit de loyauté. »

<sup>139</sup> R. SOUCY, *loc. cit.*, note 123, p. 12-13, 137.

<sup>140</sup> P.-G. JOBIN, « L'abus de droit contractuel depuis 1980 », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (1990)*, S.F.P., à la p. 133.

Cette disposition du Code laisse entendre que l'obligation de réparer peut s'étendre sur un ensemble de dommages-intérêts plus large en responsabilité civile extracontractuelle qu'en responsabilité contractuelle :

« Cet article regroupe, en les reformulant, les règles énoncées aux articles 1074 et 1075 C.C.B.C. qui, dans le domaine contractuel, limitent l'étendue de la réparation du débiteur aux seuls dommages-intérêts prévisibles au temps où l'obligation a été contractée, sauf faute intentionnelle ou faute lourde – désormais définie à l'article 1474 – de sa part.

Il résulte des prescriptions de l'article qu'en matière extracontractuelle, l'obligation de réparer qui pèse sur le débiteur peut, au contraire, s'étendre à tous les dommages-intérêts prévisibles ou impévisibles, pourvu qu'ils soient directs. »

Il en ressort un parallélisme si frappant entre les deux domaines de responsabilité que M. Jobin a pu affirmer : « Le comportement de la partie accusée d'abus de droit est comparé au comportement considéré comme normal dans les circonstances et conforme à la bonne foi dans les rapports contractuels, telle que perçue par le milieu social. A bien des égards, l'abus des droits est aux rapports contractuels ce que la faute de l'article 1053 est aux rapports extracontractuels ». <sup>141</sup> Ainsi, en responsabilité extracontractuelle, l'abus de droit a pu s'appliquer à diverses situations : l'exercice des recours judiciaires, l'exercice des droits de propriété ou de quelque autre droit subjectif qui comporte un certain pouvoir tel l'exercice de l'autorité en droit familial ou en droit administratif. De même en responsabilité contractuelle, l'abus de droit permet de vérifier la conformité des parties avec la règle de bonne foi au cours de l'exercice de leurs droits contractuels.

Il s'en est suivi une fausse impression selon laquelle l'abus de droit serait simplement une forme particulière de la faute au sens classique. Ce jugement erroné est conforté par le parallélisme frappant entre la responsabilité extracontractuelle (art. 1457 C.c.Q.) et la responsabilité contractuelle (art. 1458 C.c.Q.). Pourtant, celui-ci ne fait pas plus que témoigner de *l'unité conceptuelle de la notion de faute* dans les deux régimes de responsabilité. <sup>142</sup> En effet,

<sup>141</sup> P.-G. JOBIN, *loc. cit.*, note 140, à la p. 132.

<sup>142</sup> *Ibid.* Voir aussi C. MASSE, « La responsabilité civile (Droit des obligations III), dans *La réforme du Code civil. Obligations, contrats nommés*, t. 2, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 248, n° 27 : « – *Caractère unique de la faute comme fondement des régimes de responsabilité* – Le nouveau Code civil fait disparaître l'actuelle distinction entre les obligations qui procèdent des contrats, des quasi-contrats, des délits, des quasi-délits et de la loi seule que l'on retrouve présentement à l'article 983 C.c.B.-C. Il ne subsiste avec la réforme que deux régimes généraux de responsabilité qui les engloberont tous : la responsabilité contractuelle et la responsabilité extracontractuelle. Les articles 1457 et 1458 C.c.Q. sont les véritables pivots de tout le dispositif en matière de responsabilité civile. Ils fondent la responsabilité extracontractuelle sur le concept traditionnel de faute et la responsabilité contractuelle sur le devoir d'honorer les engagements contractés, donc sur la notion de faute contractuelle... »

« [a]u niveau des concepts, les différences fondamentales entre responsabilité contractuelle et responsabilité extracontractuelle s'estompent donc, puisque toutes deux entraînent une obligation de réparation ayant pour origine le manquement à une obligation préexistante soit d'ordre conventionnel (responsabilité contractuelle), soit d'ordre extracontractuel (responsabilité légale). Une seule différence sépare les deux. Alors qu'en règle générale la seconde résulte du manquement à une obligation de ne pas faire, permanente et légale, la première peut résulter d'une contravention à une obligation de faire ou de ne pas faire, est temporaire et prend sa source dans un acte juridique ». <sup>143</sup>

Cependant, il reste possible de sauvegarder l'unité conceptuelle de la norme de faute entre responsabilité contractuelle et responsabilité extracontractuelle sans faire violence à la spécificité de chaque régime de responsabilité. <sup>144</sup> En effet, en réussissant à relier la norme juridique et légale de faute contractuelle et extracontractuelle aux principes de justice fondamentale, aux normes morales et aux règles sociales, la théorie d'abus de droit sans faute reconnue par le législateur à l'article 7 du C.c.Q. rend aux deux régimes de responsabilité leurs lettres de noblesse, elle en indique les limites et en montre les effets bénéfiques dans la pratique : « Cet article consacre la théorie de l'abus de droit reconnue tant par la doctrine que par la jurisprudence et en précise la portée. Comme l'article 6, il introduit au code une règle reposant sur le respect des principes de justice et de valeurs morales et sociales dans l'exercice des droits en indiquant les deux axes de l'abus de droit : l'intention de nuire ou l'acte excessif et déraisonnable. » <sup>145</sup>

L'alternative entre responsabilité contractuelle et responsabilité extracontractuelle n'exclut pas nécessairement une troisième hypothèse. Ce serait le cas où se vérifient des préjudices insupportables subis par une personne conformément à la norme de l'article 976 sans qu'il soit possible d'attribuer une faute quelconque au soi-disant auteur de ces dommages. La formulation et l'emplacement de l'article 976 permet de penser qu'il s'applique et entraîne la responsabilité sans considération de faute : « **Art. 976.** *Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux* ».

L'intérêt de cette disposition telle que formulée et placée dans le Code est qu'il pose bien le problème de l'attribution de la responsabilité à un propriétaire pour troubles de voisinage sans faute nécessaire de sa part. Cet article nous oblige à une distinction entre les

<sup>143</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 44, p. 25.

<sup>144</sup> V. KARIM, *op. cit.*, note 19, p. 257 : « Le Code civil du Québec tient compte du caractère unique de la faute comme fondement des deux régimes en regroupant dans une même section les règles relatives à la responsabilité délictuelle, maintenant appelée « responsabilité extracontractuelle » et celles relatives à la responsabilité contractuelle. » Voir aussi à p. 262.

<sup>145</sup> *C.M.J.*, t. 1, note 25, p. 8.

notions de faute, de responsabilité et de dommages (ou inconvénients ou préjudices) en droit civil, à partir des situations juridiques du voisinage.

## Sous-section 2 : Extension et compréhension des notions de «faute» et de «troubles»

Il nous semble fondamental d'analyser en profondeur l'extension et la compréhension de la notion de faute civile contractuelle et extracontractuelle pour en saisir le caractère propre et les limites. Cette analyse permettra de montrer que certaines obligations peuvent entraîner la responsabilité de leur débiteur même si celui-ci n'est taxé d'aucune faute civile.

La faute est une des quatre conditions pour établir la responsabilité civile. Au chapitre III<sup>e</sup> du livre cinquième des obligations où sont repris les articles 1457 et 1458, « [l]e Code civil du Québec [...] reprend, en les regroupant, les principes du Code civil du Bas Canada axés sur les notions de préjudice, de faute, de lien de causalité et de réparation intégrale qui sont communes aux deux régimes, contractuel et extracontractuel [...] ».<sup>146</sup>

En raison de la diversité des perspectives d'analyse et « [de] la nécessité de tenir compte, d'une manière à la fois claire et synthétique, d'un ensemble d'éléments abstraits »<sup>147</sup> on ne trouve de définition précise de la faute ni dans le Code ni chez les auteurs : « D'une façon générale, la plupart des définitions données par la doctrine se regroupent autour de deux idées maîtresses : le manquement à un devoir préexistant et la violation d'une norme de conduite. »<sup>148</sup>

Néanmoins, MM. Baudouin et Deslauriers décrivent la faute civile extracontractuelle comme « la violation du devoir légal de ne pas causer un préjudice illégitime à autrui, par une conduite contraire à celle qu'aurait eue une personne normalement prudente et diligente placée dans des circonstances identiques à celles où s'est trouvé l'auteur du dommage au moment où il a posé l'acte qu'on lui reproche ou omis de poser celui dont on lui tient rigueur ».<sup>149</sup>

A quoi la notion de faute s'applique-t-elle au juste ? Que comprend-elle et qu'exclut-elle ? Quelles en sont l'extension et la compréhension ? Pour répondre à ces questions, examinons les notions de « faute » et de « troubles » sous l'angle de leur « compréhension » et de leur « extension ».

<sup>146</sup> *Ibid.*, p. 885.

<sup>147</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 18, n° 125, p. 97.

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> *Ibid.*, n° 165, p. 119.

En langage philosophique, l'« extension » d'un concept représente « A.[l'e]nsemble des objets (réels ou idéaux, concrets ou abstraits) auxquels s'applique un élément de connaissance ; c'est-à-dire : 1° pour un concept : ensemble des objets qu'il peut désigner (dont il est l'attribut). »<sup>150</sup> Par exemple, tous les animaux, hommes compris, tous les végétaux, entrent dans l'extension de « vivant ».<sup>151</sup>

Si nous appliquons à la notion de « faute civile » cette description par son extension, nous pourrions y mettre plusieurs conduites : actes et omissions, qu'il s'agisse de comportements frauduleux, de dol, de lésion, de menaces, d'actes non conformes à des règlements ou des usages, pourvu que ces conduites correspondent à au moins un des critères de la faute analysés au chapitre précédent.

Revenons au langage philosophique pour considérer cette fois le concept du point de vue de sa compréhension. Car la compréhension est l'« ensemble des caractères que l'analyse découvre dans un concept. Il entre dans la compréhension de Français d'être Européen, homme, mammifère, etc. La compréhension de Français répond à la question : qu'est-ce que le Français ? L'extension, à la question : qui est-ce qui est Français ? »<sup>152</sup>

Si nous utilisons en droit certains concepts précis tels les « troubles de voisinage », les « inconvénients », le « préjudice » ou « abuser d'un droit », il serait bon de se demander, en raison de leur connexité avec le concept de faute, s'ils ont des caractères similaires. En admettant que ces quatre termes (« troubles de voisinage », les « inconvénients intolérables », « préjudice » ou « abus d'un droit ») soient synonymes, la bonne question pour trouver leur compréhension serait : Qu'est-ce qu'un trouble de voisinage ? Qu'est-ce que le préjudice résultant de l'exercice d'un droit ? Qu'est-ce qu'un inconvénient intolérable ? Qu'est-ce que abuser de l'exercice d'un droit ?

La réponse à ces questions se rapproche plus de la notion de préjudice que de la notion de faute, parmi les quatre conditions de responsabilité extracontractuelle. D'une part, en effet, tout en rappelant une conduite qui est la cause d'un dommage pour autrui, l'exercice abusif d'un droit, le trouble de voisinage, le préjudice ou les inconvénients intolérables ne peuvent se manifester que comme *l'effet* ou *le résultat* d'une conduite antérieure. D'autre part, si

<sup>150</sup> André LALANDE, *Vocabulaire technique et critique de la philosophie*, 9<sup>e</sup> éd., Paris, P.U.F., 1962, p. 328-329.

<sup>151</sup> Cf. Paul FOULQUIÉ et Raymond SAINT-JEAN, *Dictionnaire de la langue philosophique*, Paris, P.U.F., 1962, p. 263.

<sup>152</sup> A. LALANDE, *op. cit.*, note 150, p. 111.

quelquefois cette *conduite qui cause* le préjudice peut correspondre à « l'ensemble des caractères que l'analyse découvre » dans « une faute », il n'en est pas toujours ainsi.

En d'autres termes, il entre dans la compréhension de faute de « violer le devoir légal de ne pas causer un préjudice illégitime à autrui ». La compréhension de la faute d'abus de droit répond ainsi à la question : *qu'est-ce que* la faute d'abus de droit. La faute est donc un des traits caractéristiques de l'abus de droit pourvu que « la violation du devoir légal de ne pas causer un préjudice illégitime » à laquelle elle renvoie consiste en l'exercice légitime d'un droit subjectif par ailleurs reconnu.

Tout n'est pas dit pour autant. En effet, l'extension, elle, répond à la question « qu'est-ce qui ? ». *Qu'est-ce qui* constitue un trouble de voisinage ? *Qu'est-ce qui* est un préjudice intolérable ? Notre réponse est double : d'une part, le «trouble de voisinage» est la conséquence ou *l'effet d'une conduite fautive* au sens juridique strict ; nous avons montré dans le chapitre précédent différentes formes d'abus de droit considérés comme fautifs qui ont eu pour résultat de causer des préjudices à autrui ; d'autre part, le «trouble de voisinage» est un préjudice, c'est-à-dire *la conséquence ou l'effet d'une conduite antisociale mais non fautive* au sens juridique. Dans un cas comme dans l'autre, le trouble de voisinage est, au point de vue de son extension, un résultat ou une conséquence, peu importe la cause ; il est un «préjudice», peu importe qu'il provienne d'une faute ou non.

Un dernier mot, avant de conclure, sur les notions de faute, de préjudice et de responsabilité telles que considérées dans le langage juridique.

Alors que les trois notions proviennent de la notion générale d'obligation, la faute comporte un jugement de valeur qui n'est pas absolument nécessaire pour établir la responsabilité :

« Bien entendu, si une personne a l'obligation de réparer le préjudice, c'est normalement qu'elle avait le devoir de ne pas causer de préjudice. Mais la violation seule de ce devoir n'est pas la faute. Avec, notamment, Boris Stark, il nous semble que, lorsque l'on parle de *faute*, il faut qu'il s'agisse d'un *comportement* sur lequel on porte un *jugement de valeur*, d'un comportement qui aurait pu ou aurait dû être évité par un bon père de famille (ou un être doué de raison). »<sup>153</sup>

Par conséquent, une mise au point est nécessaire sur la notion de responsabilité civile surtout dans ses rapports avec les notions de faute et de dommage :

« Il faut faire ressortir que a) malgré une certaine confusion dans la doctrine, la faute n'est pas la *responsabilité civile* [qui est la situation juridique engendrant l'obligation de réparer le dommage causé (éventuellement par la faute) et implique qu'un dommage a été causé et subi] et b) la faute n'est pas le *dommage* (malgré une autre confusion déplorable), lequel n'est que, à l'arrivée ou au départ, le résultat de la faute ». <sup>154</sup>

<sup>153</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 229.

<sup>154</sup> *Ibid.*, note 11, p. 229 ; M. TANCELIN, *op. cit.*, note 23, p. 367.



En dernier lieu vient la notion de « préjudice ». C'est ce que dans le cadre du droit des biens et dans les relations de voisinage, la loi, la jurisprudence et la doctrine ont désigné sous les termes d' «inconvéniens anormaux», de «troubles inacceptables ou intolérables». C'est l'équivalent du «dommage» :

« 1. Dans un sens général, atteinte portée aux droits ou aux intérêts de quelqu'un. (...) 2. Dommage corporel, matériel ou moral subi par une personne par le fait d'un tiers et pour lequel elle peut éventuellement avoir le droit d'obtenir réparation. *Rem.* De façon générale, on utilise indifféremment les mots «préjudice» et «dommage» puisqu'ils recouvrent une même réalité. Cependant, le Code civil emploie plutôt le terme «préjudice» lorsqu'il fait référence à une personne et le terme «dommage» lorsqu'il réfère à un bien. »<sup>155</sup>

Pour justifier pourquoi nous avons appelé «préjudice» plutôt que «faute» les troubles de voisinage en tant qu'effet d'une conduite, il est bon que nous nous arrêtons à l'effet juridique que peuvent produire d'autres conduites, actes ou obligations d'un genre particulier. Car les obligations du voisinage sont des obligations *sui generis*.

### Sous-section 3 : Résistance des obligations naturelle, sociale et morale

Bien que semblables dans leurs objectifs, le droit et la morale fonctionnent chacun avec des outils, des méthodes, une logique, des sanctions propres. Comment le droit se comporte-t-il à l'égard des obligations naturelle, sociale et morale, qui ne correspondent pas entièrement à des obligations juridiques selon le droit de la responsabilité civile ?

Malgré son désir de couvrir le champ le plus large possible des relations humaines, le Code ne peut pas toujours s'aventurer jusqu'aux confins de la conscience personnelle ou de la faculté de vouloir dont disposent les personnes ou encore du sentiment d'obligation qu'une personne peut éprouver à l'égard d'autrui. Telle que décrite à l'art. 1371 C.c.Q. qui édicte qu' « [i]l est de l'essence de l'obligation qu'il y ait des personnes entre qui elle existe, une prestation qui en soit l'objet et, s'agissant d'une obligation découlant d'un acte juridique, une cause qui en justifie l'existence », l'obligation comprend trois éléments : « l'obligation au sens juridique ou obligation civile est à comprendre comme un lien de droit ; un lien entre des personnes ; un lien de nature patrimoniale. »<sup>156</sup> L'avantage de l'obligation, en droit civil, porte essentiellement sur son efficacité puisque l'obligation civile peut être mise en œuvre avec le soutien des pouvoirs publics, « notamment par le canal des tribunaux ». <sup>157</sup>

<sup>155</sup> Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, Wilson & Lafleur, 1994, p. 437.

<sup>156</sup> D. LUELLES et B. MOORE, *op. cit.*, note 123, n° 6 et 7, p. 7-8.

<sup>157</sup> *Ibid.*, n° 11, p. 9.

Il convient de reconnaître au droit civil le mérite de s'être imprégné des courants sociaux et des règles morales en cours. Néanmoins la règle prescrite par le Code sur la conduite des personnes ne peut pas toujours retenir la responsabilité d'une personne provenant d'une obligation naturelle, sociale ou morale. Comment le Code civil traite-t-il ces trois obligations distinctes de l'obligation juridique au sens strict ?

### **Paragraphe 1 : Obligation morale**

Selon le langage philosophique, l'obligation morale est « celle qui ne résulte pas d'une convention, mais de la nature de l'homme en tant qu'être capable de choix et de l'existence du bien et du mal. [...] Est obligatoire ce qui, matériellement, peut être fait ou n'être pas fait, mais qui est tel que l'agent ne peut omettre de l'accomplir sans devenir fautif ». <sup>158</sup> A ce titre, la morale et la conscience personnelle sont les instances privilégiées pour examiner les obligations religieuses.

Selon le langage des juristes, les obligations religieuses – exemples éminents d'obligations morales – font partie de cette catégorie que le droit a pris l'habitude de désigner en termes d'*obligation morale*. Cela veut dire que les obligations religieuses découlent des règles religieuses, c'est-à-dire de celles qui sont imposées par une religion, que les personnes se croient tenues d'observer et qu'elles considèrent comme supérieures aux règles imposées par l'État, autorité publique. Ce sont des obligations spirituelles, ressortissant au pouvoir spirituel et que l'État (pouvoir temporel) ne saurait mettre en œuvre. Elles relèvent d'une obligation morale, laquelle est « un pur devoir de conscience, qui concerne l'éthique ou la foi, mais qui ne concerne pas le droit, du moins pas au niveau même de la relation *interpersonnelle* ». <sup>159</sup>

Un acte de charité posé pour des raisons religieuses ou de conscience personnelle a cependant des conséquences de par sa nature d'acte juridique qui met l'auteur en rapport avec autrui. En effet, le passant qui fait une aumône à un nécessiteux n'est pas tenu de le faire en droit. Mais dès qu'il passe à l'acte « il pose un geste qui intéresse le droit : une donation mobilière est en effet conclue. [...] [II] ne peut [...] revenir sur son « paiement » parce que le versement de l'obole correspond à un contrat, en principe non résiliable unilatéralement (art. 1439). [...] [L]a libéralité peut, exceptionnellement, faire l'objet d'une révocation pour cause

<sup>158</sup> J. LALANDE, *op. cit.*, note 150, p. 504.

<sup>159</sup> D. LLUELLES et B. MOORE, *op. cit.*, note 123, n° 20, p. 14.

d'ingratitude (art. 1836-1838) [...] ». <sup>160</sup> Il n'en demeure pas moins qu'en principe, la seule responsabilité véritable qui résulte de l'obligation morale (ou religieuse) et une responsabilité morale. Celle-ci sanctionne, en conscience, une conduite contraire à l'éthique. <sup>161</sup>

## Paragraphe 2 : Obligation naturelle

L'obligation naturelle, en ce qui la concerne, suppose « *un rapport préexistant* entre deux personnes mais qui ne repose pas sur un contrat ou sur un texte de loi qui justifie qu'une personne se sente, en conscience, tenue à une prestation. Le rapport existe sans doute, mais il est incomplet ». <sup>162</sup> Ainsi en va-t-il d'une dette prescrite qui est payée. C'est le cas aussi de l'obligation d'assistance alimentaire entre frères et sœurs ou – depuis peu – entre grands-parents et petits-enfants. <sup>163</sup> Elle repose sur le lien naturel et étroit qui unit ces personnes.

Par contre, l'obligation d'assistance alimentaire prévue pour les époux entre eux, ou pour les ascendants et descendants en ligne directe au premier degré (art. 585 C.c.Q.) crée une obligation civile. Celle-ci intéresse le droit civil « en ce sens que son exécution volontaire est censée être celle d'une véritable obligation » (art. 1554, al. 1). <sup>164</sup> Il s'ensuit que le grand-père qui verse une assistance à sa petite-fille *prise au dépourvu* ne paie pas un indu et ne peut donc revenir sur ce paiement (art. 1554, al. 2). La loi considère le paiement comme valable <sup>165</sup> : « L'obligation naturelle est donc une réalité en droit civil. Elle fait partie, avec l'obligation civile, des *obligations juridiques*. Ce qui la distingue finalement de l'obligation civile, c'est qu'elle ne peut faire l'objet d'une exécution forcée à la demande de son créancier ». <sup>166</sup>

Il en va ainsi de la licéité ou de l'illicéité des contrats de jeu et de pari. Le principe dans le C.c.Q. prévoit que les contrats de jeu et de pari sont licites lorsqu'ils sont expressément autorisés par la loi ou lorsqu'ils portent sur des exercices et jeux licites qui se tiennent à la seule adresse des parties ou à l'exercice de leur corps (art. 2629 C.c.Q.). Dans les autres cas, le contrat n'est pas susceptible d'exécution, c'est-à-dire qu'il ne peut y avoir action en paiement de la part du gagnant ni action en répétition de l'indu de la part du perdant qui s'est acquitté de son obligation (art. 2630, al. 1). Il est fait exception à cette règle lorsqu'il y a fraude,

<sup>160</sup> *Ibid.*, n° 21, p.14.

<sup>161</sup> *Ibid.*, n° 20, p.14.

<sup>162</sup> *Ibid.*, n° 12, p. 9. Nous avons mis en italique ; voir au n° 14, p. 10 et n° 19, p. 13 pour le cas d'une dette de jeu.

<sup>163</sup> L'obligation légale imposée aux grands-parents d'assistance alimentaire envers leurs petits enfants a été supprimée : *Loi modifiant le Code civil en matière d'obligation alimentaire*, L.Q. 1996, c. 28.

<sup>164</sup> D. LLUELLES et B. MOORE, *op. cit.*, note 123, n° 16, p. 11.

<sup>165</sup> *Citicom Inc. c. Ville de Montréal*, [1984] C.S. 693 ; *Cahane c. Curatelle publique*, C.S. Montréal, n° 500-05-007134-842, le 16 août 1988, Juge Yvan A. Macerola, J.E. 88-1200 (C.S.).

<sup>166</sup> D. LLUELLES et B. MOORE, *op. cit.*, note 123, n° 18, p. 12. Souligné par les auteurs.

supercherie ou que le perdant est un mineur ou un majeur protégé (art. 2630, al. 2). Cette disposition sur un contrat de jeu et de pari non expressément autorisé est un exemple où le Code fait une place particulière à l'obligation naturelle. Il en est de même pour le contrat de cautionnement qui traite l'obligation naturelle comme une obligation civile valide (art. 2340 C.c.Q.). Ces exemples montrent que le manquement à une obligation naturelle peut entraîner une responsabilité civile.<sup>167</sup>

Si les auteurs français et québécois ne s'entendent pas toujours sur la manière de considérer l'obligation naturelle, les uns la traitant comme une obligation civile dégénérée, les autres comme une obligation propre en son genre,<sup>168</sup> la jurisprudence québécoise a prouvé la pertinence de ce concept « qui permet de pallier la rigidité de certaines règles et d'établir un pont entre la morale et le droit ». <sup>169</sup>

### Paragraphe 3 : Obligation sociale

« [Est s]ocial, en un sens normatif, explique Lalande, [ce] qui est utile au bien de la société (par opposition à antisocial). « Le mot social englobe un concept de finalité et de moralité, en un mot de perfectionnement de la société » [...] ». <sup>170</sup> Peu souvent nommées comme telles, les obligations sociales sont, toutefois, de plus en plus prises en compte par le législateur et les tribunaux pour mesurer les effets de la conduite (acte ou omission) d'une personne sur la vie en collectivité. Trois remarques pourraient être formulées sur cette catégorie d'obligations sociales.

D'abord, on est en train d'observer la montée d'une responsabilité sociale résultant d'obligations sociales de moins en moins implicites et imposant une *responsabilité sociale* :

« [...] au niveau de la collectivité, un acte ou une abstention qui n'entraîne pourtant aucune sanction juridique peut aussi être jugée *socialement inacceptable*. C'est la *responsabilité sociale* qu'impose la *collectivité*. Ainsi, celui qui refuse d'aider un ami ou un voisin en difficulté, celui qui *malgré les injustices* évidentes qui peuvent en résulter exige une *adhésion stricte* aux termes du contrat qu'il a conclu. » <sup>171</sup>

<sup>167</sup> J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 123, n° 25, p. 26.

<sup>168</sup> J. FLOUR, « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », *T.A.H.C.*, Montréal, Doucet, 1952, t. 7, p. 813 ; M. CARON, « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », *T.A.H.C.*, Montréal, Doucet, 1952, t. 7, p. 885 ; A. DUVAL, « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », *T.A.H.C.*, Montréal, Doucet, 1952, t. 7, p. 872 ; A. PERRAULT, « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », *T.A.H.C.*, Montréal, Doucet, 1952, t. 7, p. 860 ; A. PERRAULT, « Obligation naturelle, devoir moral ou de conscience », (1942) 2 *R. du B.* 171 ; L. BAUDOIN, *op. cit.*, note 123, p. 499 et ss.

<sup>169</sup> J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, note 123, n° 25, p. 26.

<sup>170</sup> J. LALANDE, *op. cit.*, note 150, p. 998. (Notes omises) ; « **Antisocial**, contraire au bon ordre de la société. » (*Ibid.*, p. 65).

<sup>171</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 5, p. 3 ; nous avons mis en italique.

Ensuite, sur un plan plus ciblé concernant le droit de l'environnement, il ne serait pas déplacé de remarquer que la loi et les juges sont réellement sensibles au sort de la collectivité et concèdent un recul des droits individuels en faveur d'une protection accrue d'un plus grand nombre de citoyens :

« - *Droit de l'environnement* – Le législateur se préoccupe [...] de plus en plus de l'environnement non plus dans une perspective individualiste de protection des voisins, mais dans une *perspective sociale plus générale*, tendant à assurer à tous les citoyens une *jouissance normale* de ce monde et à les *protéger* contre les *dangers* pour la santé de certaines activités polluantes. Le législateur prend donc davantage à son compte la *défense d'intérêts* qui, jusqu'ici, n'étaient que *partiellement protégés* à titre essentiellement individuel par la *théorie de l'abus de droit*. »<sup>172</sup>

Contrairement au cas de la personne qui, refusant d'aider un ami en difficulté, n'encourt aucune sanction juridique mais seulement une *responsabilité sociale*, celui qui manque de respect au droit de l'environnement ou du voisinage peut être trouvé *responsable en droit* en raison de l'effet préjudiciable que sa conduite a eu non pas tant sur ses relations avec d'autres particuliers ou voisins immédiats qu'avec *la collectivité*.

Enfin, dans le champ plus restreint des relations entre (propriétaires) voisins, le législateur et les tribunaux vont encore plus loin que le simple fait de poser « des limites importantes aux facultés d'usage, de jouissance et de libre disposition du propriétaire ». <sup>173</sup> Ils transforment des obligations sociales en obligations juridiques : « Parfois, cependant, la jurisprudence ou le législateur sanctionnent certains types de responsabilités qui, à l'origine, n'étaient que sociales. Il en est ainsi, par exemple, en matière d'abus de droit de propriété... »<sup>174</sup>

Pour les deux régimes de responsabilité contractuelle et extracontractuelle, la norme de faute est unique. Bien qu'objective, elle a une extension limitée et incapable, à toutes fins pratiques, d'inclure certains aspects des obligations morale, naturelle, sociale. Comment les concepts de la théorie d'abus de droit et des troubles de voisinage viennent-ils tendre le bras à la norme objective de faute pour lui permettre d'intégrer harmonieusement ces aspects rebelles au corpus et à la logique de la responsabilité civile ?

<sup>172</sup> *Ibid.*, n° 189, p. 130-131. Voir aussi : *L'environnement au Québec*, publications CCH/FM ; Y. DUPLESSIS, J. HETU et J. PIETTE, *La protection de l'environnement au Québec*, Montréal, Éditions Thémis, 1982 ; J. HETU et J. PIETTE, « Le droit de l'environnement au Québec », (1976) 36 *R. du B.* 621. J. HETU, « Les recours du citoyen pour la protection de son environnement », (1989) 92 *R. du N.* 168 ; *Les délibérations du Congrès Henri Capitant de 1976 dans* (1977) 23 *McGill L.J.* 162 et ss. ; R. RIVEST et M.A. THOMAS, *La Loi sur la qualité de l'environnement et sa réglementation annotées*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995 ; *Ville de St-Eustache c. 149644 Canada Inc.*, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme), n° 700-05-001373-947, le 28 mars 1996, Juge Nicole Duval (28 p.), J.E. 96-954 (C.S.).

<sup>173</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 186, p. 128.

<sup>174</sup> *Ibid.*, n° 5, p. 3.

## SECTION 2 : RESPONSABILITE POUR ABUS DE DROIT SANS FAUTE NECESSAIRE

La théorie d'abus de droit nous est apparue comme une voie à travers laquelle ont pu s'infiltrer en droit des normes extra juridiques telles les principes sociaux et moraux. Les règles de bonne conduite dans les relations sociales sont exigées dans le C.c.Q.. La nouvelle politique juridique du C.c.Q. admet certains principes philosophiques : telle est la priorité des droits de la collectivité sur les droits individuels.

Cette ouverture du droit aux facteurs économiques, philosophiques, sociologiques et historiques que comporte la société implique des critères beaucoup plus larges que ceux acceptés par le passé pour engager la responsabilité extracontractuelle. En effet, sous le C.c.B.-C., cette possibilité de responsabilité fut examinée et formulée de manière méthodique par le professeur Héleine en termes de passage d'une responsabilité extracontractuelle fautive vers une responsabilité propre au droit des biens : après avoir beau chercher la responsabilité du propriétaire dans « I - le droit de la responsabilité ou le moyen de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage »<sup>175</sup> il la trouve dans le domaine du droit des biens ; aussi poursuit-il sa recherche et propose-t-il « II – Le droit des biens ou le moyen de rejoindre le propriétaire, auteur d'un trouble de voisinage ».<sup>176</sup>

Le C.c.Q. reconnaît à présent que plusieurs obligations nécessitent réparation et appellent responsabilité même s'il n'est pas possible d'établir une faute du débiteur de l'obligation. Il le fait essentiellement au chapitre troisième (**Des règles particulières à la propriété immobilière**) du livre IV sur *les biens*. Cette partie du Code régleme des droits spécifiques liés au propriétaire immobilier.

La reconnaissance variée des obligations naturelle, sociale et morale a révélé certaines limites de plus en plus évidentes de la notion de faute dans la recherche de responsabilité civile extracontractuelle. En raison de ces limites, nous prétendons qu'à partir des règles particulières à la propriété immobilière, il est tout à fait possible d'établir la responsabilité d'une personne dans l'exercice de ses droits sans qu'il faille nécessairement lui attribuer une faute précise. Autrement dit, la responsabilité d'un propriétaire de fonds pour troubles de voisinage – ou pour abus de droit dans l'exercice de la propriété immobilière – peut dépendre de deux critères

<sup>175</sup> F. HELEINE, «Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage», (1973) 33 *R. du B.*, 519 et ss.

<sup>176</sup> F. HELEINE, «Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage», (1974) 34 *R. du B.*, p. 71 et ss.

autres que la faute : d'une part, elle peut dépendre du fait que le propriétaire exerce son droit conformément à la fin pour laquelle ce droit a été institué ; et, d'autre part, le propriétaire doit exercer ce droit conformément aux obligations du voisinage, c'est-à-dire en accord avec la nature relative de son droit et de ses obligations de propriétaire. Pour mieux saisir la tournure que ces autres bases de la théorie des troubles du voisinage donnent à la responsabilité extracontractuelle, examinons tour à tour les deux critères : celui de la conformité des droits du voisinage à leur destination sociale (sous-section 1) et celui de la conformité des droits du voisinage à la nature du droit de propriété immobilière (sous-section 2).

### Sous-section 1 : Comportement antisocial

Pour corriger l'insuffisance de la notion classique de faute et afin d'y pallier par des mécanismes soucieux de rendre une justice authentique, il nous a paru opportun de nous arrêter sur le courant qui a lancé en matière de voisinage la notion de conduite antisociale.<sup>177</sup>

La notion de conduite antisociale est utilisée dans les circonstances où l'on constate qu'une conduite a entraîné des dommages pour le voisin et sans qu'il soit besoin d'y voir une faute au sens strict. La notion d'obligation sociale qu'elle évoque comporte en raison même de sa nature sociale, l'obligation de réparation et ce, malgré toutes les précautions raisonnables prises par son auteur pour éviter le dommage.<sup>178</sup>

Tout droit subjectif est marqué dans sa nature par sa destination, c'est-à-dire sa finalité ou ce pour quoi il est institué, ordonné. La fin, en ce sens, est « [c]e pour quoi une chose est faite ; le plan, l'idée réalisés ou à réaliser. **B.** Par analogie (chez les êtres dépourvus de pensée : fin non intentionnelle) : ce qui explique pourquoi une chose est ainsi faite, l'organisation de

<sup>177</sup> **En France**, elle s'appuie entre autres sur les écrits de M. Louis Josserand : L. JOSSERAND, *De l'abus des droits*, Paris, Rousseau, 1905 ; *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1939 ; « A propos de la relativité des droits », (1929) *Rev. crit. lég. et jur.* 33 ; Jacques GHESTIN et G. GOUBEUX, *Traité de droit civil : Introduction générale*, n<sup>o</sup> 721 et ss., p. 640 et ss. ; KARILA DE VAN, « Le droit de nuire », (1995) 94 *R.T.D.C.* 533 ; M. PLANIOL et G. RIPERT, *Traité de droit civil*, t. 3, 2<sup>e</sup> éd., 1952, n<sup>o</sup> 471, p. 465 ; SAVATIER, *Traité de la responsabilité civile*, t. 1, 2<sup>e</sup> éd., 1951, n<sup>o</sup> 71, p. 91 ; **au Québec**, la notion de **conduite socialement acceptable** est de plus en plus discutée comme nous l'allons montrer. Parmi les auteurs, on pourrait mentionner : P.-B. MIGNAULT, « The Modern Evolution of Civil Responsibility », (1927) 5 *R. du B. Can.* 1 ; P.-B. MIGNAULT, « De l'abus de droit dans la responsabilité » dans *Congrès de l'Association Henri Capitant*, Montréal, Desmarais, 1940, p. 643 et ss. ; A. NADEAU, *Traité de droit civil du Québec*, n<sup>o</sup> 213, p. 200 ; W.S. JOHNSON, « Legal Hazards of Excavation in Québec », (1953) 31 *Can. Bar. Rev.* 625, 638 ; A. et R. NADEAU, *Traité pratique de responsabilité délictuelle*, n<sup>o</sup> 211, p. 229 ; Louis BAUDOIN, *Le droit civil de la province de Québec*, p. 1278 et ss. ; A. TUNC et M. MAZEAU, *Traité de la responsabilité civile*, 6<sup>e</sup> éd., t. 1, n<sup>o</sup> 621-622, p. 709 ; C. GOLDENBERG, *The Law of Delicts*, p. 56 et ss. ; J. PINEAU et M. OUELLETTE, *Théorie de la responsabilité civile*, 2<sup>e</sup> éd., Les Éditions Thémis Inc., 1980, p. 71 ; C. MASSE, *Cours de responsabilité civile délictuelle*, Université de Montréal, Groupe de recherche en jurimétrie, 1976, p. 90.

son activité ou de ses parties. Les dents ont pour fin de broyer les aliments ; l'estomac, de les digérer. »<sup>179</sup>

Pour atteindre et exprimer cette fin en ce qui concerne le droit de propriété et les relations de voisinage, le législateur a créé au *Livre IV* du C.c.Q. sur *les biens* un *titre II* réglementant *la propriété* (art. 947 à 1008). Il y traite de la nature et de l'étendue du droit de propriété, de l'accession et des règles particulières à la propriété immobilière. Selon les commentaires du ministre de la Justice, le législateur, qui a regroupé sous la catégorie des règles particulières à la propriété immobilière (troisième chapitre, art. 976 à 1008) au titre deuxième (sur la propriété), visait à maintenir la paix entre les propriétaires voisins ; il s'est inspiré des solutions proposées par la doctrine et la jurisprudence :

« De tout temps, écrit le ministre, le législateur a réglementé les relations des propriétaires voisins, afin de maintenir la paix entre eux. Même si chacun détient les droits les plus complets sur son terrain, il doit respecter les droits égaux de ses voisins. [...] A ce sujet, le nouveau code reprend la plupart des règles traditionnelles, mais il les modernise en tenant compte davantage des lois de l'environnement, de la valeur de l'eau et de la qualité de la vie. De nouvelles dispositions intègrent les solutions doctrinales et jurisprudentielles, en matière de passage et d'accès au fonds d'autrui. »<sup>180</sup>

Ces règles particulières destinées à assurer aux propriétaires voisins la paix ne sont pas sans rappeler les devoirs considérés par le passé comme des obligations propres au voisinage : « [...] si l'on est bien maître chez soi, ce droit à la maîtrise de sa chose n'est pas sans limite. Il est assorti de devoirs : on doit à ses voisins la sécurité, la tranquillité et la paisibilité. Manquer à un de ces devoirs conduit inmanquablement à la poursuite pour trouble de voisinage ». <sup>181</sup>

Quelque noble et quelque grand que paraisse le but visé par le législateur, il ne doit pas servir à autre chose qu'aux relations des propriétaires voisins dans l'exercice de leurs droits de propriété. La combinaison des articles 947 et 976 oblige d'adopter une interprétation restrictive de l'article 976, sur les acteurs ou propriétaires voisins :

« L'article 947 (1) C.c.Q. définissant la propriété annonce l'article 976 C.c.Q., qui a pour fonction de servir de disposition générale aux différentes sections composant le chapitre sur les règles particulières à la propriété immobilière. Selon la logique de la démarche suivie par le législateur, il apparaît ainsi que les troubles de voisinage s'insèrent ainsi dans une problématique mettant exclusivement en cause des propriétaires dont les immeubles doivent être avoisinants sans être pour autant contigus. L'article 976 C.c.Q. ne peut en effet recevoir une interprétation libérale et être appliqué à tout titulaire d'un droit réel ou personnel de jouissance dans un immeuble. Pour souhaitable qu'elle puisse sembler, elle excéderait le but poursuivi par la disposition et qui est, suivant les commentaires du ministre de la Justice, de maintenir la paix non pas entre les citoyens vivant en société en général, mais *entre propriétaires voisins seulement*. »<sup>182</sup>

<sup>178</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 188, p. 129-130.

<sup>179</sup> P. FOULQUIE et R. SAINT-JEAN, *op. cit.*, note 265, p. 277 et 278, aux termes **finalité et fin**.

<sup>180</sup> *C.M.J.*, t. 1, note 25, p. 569-570.

<sup>181</sup> François HELEINE, *loc. cit.*, note 176, p. 71-72.

<sup>182</sup> François FRENETTE, « Les troubles de voisinage », dans *Développements récents en droit immobilier*, 1999, Les Éd. Yvon Blais, p. 147 ; nous avons mis en italique. Le C.c.Q. a prévu les **articles 1858 à 1863 et 1893** pour les **locataires** qui seraient victimes de troubles de voisinage.



Conformité des droits et des obligations du voisinage à la fin pour laquelle le droit de propriété a été créé veut donc dire d'abord conformité à la fonction sociale du droit de propriété. Car ce droit comprend parmi ses attributs l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*. L'*usus* et l'*abusus* sont les attributs qui, lorsqu'ils sont exercés, sont les plus susceptibles de provoquer des conflits dans les relations de voisinage. En d'autres mots, le droit de propriété est éminemment social au sens où le titulaire a le droit d'utiliser (*usus*) et de disposer (*abusus*) librement de son bien immobilier pourvu que l'exercice de son droit demeure socialement acceptable et ne comporte pas d'effet antisocial ou préjudiciable pour la collectivité. La licéité de ce droit tient à un équilibre entre la satisfaction qu'éprouve le titulaire lors de l'exercice de son droit et l'absence de troubles pour ses voisins, titulaires eux aussi d'un droit semblable. Mais cette licéité dépend aussi de la conformité des obligations du voisinage avec la nature du droit de propriété.

#### Sous-section 2 : Conformité des droits du voisinage à la nature du droit de propriété

La nature d'une chose représente « au sens abstrait [...] ce avec quoi naît un être, c'est-à-dire ses caractères originels et par suite fondamentaux, plus généralement, les caractères propres à un être, caractères qui se confondent avec les lois de son activité. Syn. : essence, mais l'essence considérée en tant que source de propriétés ou d'opérations. »<sup>183</sup>

Pour être conforme à la nature du droit de propriété dont il est une manifestation, l'exercice d'un attribut du droit de propriété relié aux relations de voisinage doit s'imposer des limites propres au droit de propriété : « Il n'existe en fait aucune définition juridique formelle ou réellement établie de l'atteinte à la propriété ou du trouble de voisinage. Dans ce genre d'affaires, plus que dans tout autre peut-être, l'adage qui veut que notre liberté s'arrête là où commence celle des autres prend ici toute sa signification. »<sup>184</sup>

Or le nouveau C.c.Q. définit le droit de propriété en des termes qui ménagent intérêt général et intérêt privé et qui en restreignent l'exercice :

« **Art. 947.** *La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve de limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.*

*Elle est susceptible de modalités et de démembrements. »*

<sup>183</sup> P. FOULQUIE et R. SAINT-JEAN, *op. cit.*, note 151, p. 468.

<sup>184</sup> R. BOURGAULT, « Chroniques : Les troubles de voisinage... Et si ça vous arrivait ? », (2000) 8 *Repères*, 150.

Par conséquent, respecter les obligations et les droits du voisinage, c'est utiliser son droit de voisinage d'une manière qui corresponde à la nature restreinte caractérisant les limites et conditions d'exercice du droit de propriété :

« Ces limites et conditions d'exercice enchâssés dans la loi restreignent le droit qu'ont tous les justiciables d'user, de jouir et de disposer librement d'un bien, droit qui est le concept même de la propriété.

Dans la même veine, ou parallèlement, les voisins doivent tolérer les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent eu égard à la nature ou à la situation de leur fonds, ou qui découlent des usages locaux reconnus [976 C.c.Q.] »<sup>185</sup>

C'est dans cet esprit d'un droit de propriété restreint dans son exercice qu'il convient d'interpréter les dispositions plus particulières des articles 977 à 1008 : situées au *Livre V* sur *les biens*, au *titre II* sur *la propriété*, au *chapitre troisième* (*Des règles particulières à la propriété immobilière*). Ces règles visent trois objectifs : la paisibilité, la tranquillité et la sécurité de chacun et de tous.

Quatre exemples tirés de ces règles suffiront à démontrer comment elles poursuivent l'un ou l'autre des trois objectifs législatifs susmentionnés. Nous commenterons sommairement quatre dispositions du Code portant sur les règles particulières à la propriété immobilière.

Notre objectif, en ce faisant, est de montrer que leur emplacement dans cette partie du Code ouverte par l'article 976 et leur formulation respective permettent d'engager la responsabilité du propriétaire qui cause un dommage à son voisin. Il s'agit des quatre dispositions suivantes : 1) l'article 981 portant sur les eaux, 2) l'article 991 sur l'accès au fonds d'autrui et sa protection, 3) l'article 1002 et 4) l'article 1006, ces deux derniers portant sur la mitoyenneté.<sup>186</sup>

Le premier exemple traite des eaux ; c'est l'article 981 :

« **Art. 981.** *Le propriétaire riverain peut, pour ses besoins, se servir d'un lac, de la source tête d'un cours d'eau ou de tout autre cours d'eau qui borde ou traverse son fonds. À la sortie du fonds, il doit rendre ces eaux à leur cours ordinaire, sans modification importante de la qualité et de la quantité de l'eau.*

*Il ne peut, par son usage, empêcher l'exercice des mêmes droits par les autres personnes qui utilisent ces eaux. »*

Cet article, qui reprend en substance l'article 503 C.c.B.-C., apporte des précisions aux personnes qui désirent utiliser les eaux bordant ou traversant leur fonds. De concert avec l'article 979 qui codifie un principe de physique élémentaire selon lequel on ne peut empêcher les eaux d'un fonds supérieur de s'écouler naturellement vers un fonds inférieur, l'article

<sup>185</sup> *Ibid.*

<sup>186</sup> Nous avons déjà montré comment les articles 978, 980, 985 et 990 (parmi les règles particulières à la propriété immobilière) pouvaient servir de normes pour établir la faute et la responsabilité pour abus de droit et troubles de voisinage. Cf supra : Chapitre 1<sup>er</sup>, section 1 (normes législatives de l'abus de droit), paragraphe 2 (faute non intentionnelle), à la p. 23 et ss.

accorde au titulaire du droit de propriété un droit d'user des eaux sur leur passage : « Tout propriétaire riverain peut se servir du cours d'eau à son passage, mais sans pouvoir jamais prétendre à des droits acquis relativement aux eaux de source (924 C.c.Q.) ». <sup>187</sup> Le droit d'utiliser ces eaux ne doit ni empêcher ni troubler le droit des autres propriétaires d'utiliser les mêmes eaux, même s'ils ont leur propriété en aval.

Contrairement à l'article 503 C.c.B.-C. qui ne régissait que les cours d'eau privés, l'article 981 s'applique à « l'utilisation de tous les cours d'eau (fleuve, rivière, ruisseau, etc.), privés ou publics, qui bordent ou traversent le fonds d'un propriétaire riverain ». <sup>188</sup> Son droit de se servir de l'eau à son passage signifie, pour le titulaire, l'exercice de son droit de propriété sous forme de puisage, abreuvage, baignade, circulation, etc. Quel que soit le mode d'exercice qu'il choisit pour exercer cet aspect de son droit de propriété, le propriétaire riverain qui se sert de l'eau est tenu de respecter la norme législative contenue à l'article 981 et aux articles 913 et 982, à savoir ne « pas priver les propriétaires opposés ou en aval du même droit. Il ne peut retenir ou épuiser l'eau, ni la polluer [...]. Si le propriétaire d'un fonds traversé par un cours d'eau peut en détourner le lit, il doit rendre l'eau, à la sortie du fonds, à son cours ordinaire [...] ». <sup>189</sup> L'eau étant un bien d'usage commun, celui qui l'utilise sur son passage doit le faire de manière raisonnable, de telle sorte que sa quantité ne soit pas diminuée ni sa qualité dégradée au détriment des autres propriétaires, qui ont le même droit d'utilisation.

Le deuxième exemple, qui porte sur l'accès au fonds d'autrui et sa protection, est l'article 991 :

« **Art. 991.** *Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.* » Edicté sous forme d'interdiction, l'article 991 contient une norme selon laquelle un propriétaire de fonds ne doit pas causer de préjudice au fonds voisin par les travaux et les fouilles faits sur son fonds. Quoique plus tranchée que l'article 990, la norme de l'article 991 fait référence à une diligence similaire et vise le même objectif de protection et de sécurité.

Pour échapper à une responsabilité subséquente à l'exercice de son droit de propriété, le propriétaire doit éviter « l'excavation, la construction ou la plantation qui ont pour effet d'ébranler le fonds voisin ou de compromettre la solidité des constructions, ouvrages qui s'y trouvent (991 C.c.Q.) ». <sup>190</sup> Il a le devoir de garder présent à l'esprit le souci de protection du

<sup>187</sup> D.-C.LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 256, p. 167.

<sup>188</sup> *Ibid.*, n° 259, p. 168.

<sup>189</sup> *Ibid.*

<sup>190</sup> *Ibid.*, n° 236, p. 159.

fonds d'autrui et prendre des mesures conséquentes sur les distances requises pour éviter de nuire à autrui : « [...] les dispositions portant sur l'abus de droits et les troubles de voisinage ou sur les branches et racines font conclure que la distance doit être déterminée de manière à ne pas nuire à autrui (7, 976, 985, 991 C.c.Q.). »<sup>191</sup> Très clairement cet article tente d'éviter qu'un propriétaire cause des troubles ou de l'insécurité à ses voisins.

Le troisième exemple, qui porte sur la mitoyenneté, est l'article 1002 :

« **Art. 1002.** *Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.*

*Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux. »*  
Cet article maintient le principe général du droit antérieur (art. 406, 505 et 520 C.c.B.-C.) sur la mitoyenneté. Celle-ci « s'entend de la copropriété indivise d'un bien qui sert de séparation entre deux immeubles contigus, généralement matérialisés par un mur, une clôture, un fossé ou une haie. Si le Code semble surtout se préoccuper de la situation du mur ou d'un ouvrage de clôture, la mitoyenneté peut également exister à l'égard d'un passage, d'un balcon ou d'un escalier ». <sup>192</sup>

La nouveauté de l'art. 1002, c'est qu'il apporte au moins deux précisions sur les clôtures et les ouvrages mitoyens. A son alinéa premier, il édicte que « tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais et exercer éventuellement le droit d'échelage – 987 C.c.Q. [...]. [L]e terme « clôture » englobe « les haies (ces ouvrages mouvant de thuyas ou de chèvrefeuilles) – et les fossés relativement aux présomptions de mitoyenneté –, d'où la suppression des règles qu'on retrouverait à ce sujet aux articles 523 à 527 C.c.B.-C. »<sup>193</sup>

A son second alinéa, l'article 1002 apporte une précision qui tient compte de la situation et de l'usage des lieux : « L'obligation d'ériger un ouvrage de division est fonction de la situation et de l'usage des lieux [...] Par exemple, dans un contexte rural, où il peut être difficile et très coûteux de clôturer une terre de plusieurs arpents, un ouvrage minime constitué de repères, de marques ou d'un fil de fer pourrait suffire. »<sup>194</sup> Ainsi le propriétaire, en évitant de trop exiger de son voisin, préservera la paix avec lui.

Il ressort de cette norme législative de diligence deux conditions auxquelles le propriétaire doit prêter attention lorsqu'il aura à exercer son droit de se clore ou éventuellement

<sup>191</sup> *Ibid.*, n° 271, p. 174.

<sup>192</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 331 ; G. GIRARD, « Servitude, mitoyenneté, certificat de localisation », [1964] *C.P. du N.* 10.

<sup>193</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 317, p. 177.

<sup>194</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 334.

de forcer son voisin à contribuer à un ouvrage de clôture. Pour réclamer de son voisin la moitié du coût ou de la plus-value apportée,

« 1) l'ouvrage doit être sur la ligne séparative [...].

2) le propriétaire doit avoir conclu une entente préalable avec son voisin ou obtenu un ordre du tribunal forçant ce voisin à contribuer à l'installation de l'ouvrage et en fixant les modalités en fonction de « la situation et de l'usage des lieux. » »<sup>195</sup>

L'entente préalable et la construction de l'ouvrage dans l'intérêt commun des deux voisins montre bien le souci du législateur de prévenir les ennuis de toutes sortes à l'une et l'autre partie. La recherche de la paix coûte un certain prix qui impose de s'accommoder d'un voisin même malcommode.

Le quatrième et dernier exemple portant lui aussi sur la mitoyenneté est l'article 1006 :

« **Art. 1006.** *L'entretien, la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des propriétaires, proportionnellement aux droits de chacun.*

*Le propriétaire qui n'utilise pas le mur mitoyen peut abandonner son droit et ainsi se libérer de son obligation de contribuer aux charges, en produisant un avis en ce sens au bureau de la publicité des droits et en transmettant copie de cet avis aux autres propriétaires. Cet avis emporte renonciation à faire usage du mur. »*

Cette disposition illustre bien l'objectif de la paix poursuivi par l'usage de l'abandon, un droit dont la finalité est essentiellement libératoire : « La faculté d'abandon peut être invoquée par le titulaire réel principal (y compris le droit réel *in faciendo*) qui désire se soustraire unilatéralement à ses engagements. »<sup>196</sup> Ceux-ci sont des charges qui pèsent sur les copropriétaires et auxquelles il est possible de renoncer : « Cette faculté d'abandonner se justifie par le caractère réel des charges de la mitoyenneté – des obligations *propter rem*. »<sup>197</sup>

L'article 1006 représente un guide pour le propriétaire qui désire abandonner son droit à la mitoyenneté : cette règle particulière à la propriété immobilière, qui reprend les articles 512 et 513 du C.c.B.-C., impose au propriétaire d'un mur mitoyen les charges précises d'entretien, de réparation et de construction. De plus, il impose au propriétaire désireux d'abandonner son droit sur un mur mitoyen, l'obligation de produire un avis en ce sens au bureau des droits et de transmettre sans délai copie de l'avis aux autres propriétaires.

Qu'indique au juste cet article au propriétaire pour qu'il se libère de son obligation de contribuer aux charges provenant d'un ouvrage mitoyen ? Il porte à la connaissance du copropriétaire d'un ouvrage mitoyen des obligations et des droits que ce bien implique. Pour s'en libérer ou y renoncer, il importe d'informer clairement les autres copropriétaires. La clarté et la prévention favorisent ou du moins préservent la paix – souvent précaire – dans les

<sup>195</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 318, p. 193.

<sup>196</sup> *Ibid.*, n° 118, p. 59.

<sup>197</sup> *Ibid.*, n° 327, p. 197.

relations de voisinage. Il est dans l'intérêt de tous que chacun sache à quoi s'en tenir pour ses droits et ses obligations.

## CONCLUSION

Quelle place faut-il attribuer à la norme et au régime de faute civile dans la recherche des responsabilités pour troubles de voisinage sous le C.c.B.-C. et le C.c.Q. ? Depuis la fin de la seconde guerre en 1945 jusqu'à l'adoption du nouveau C.c.Q. en 1991, l'évolution sociale et législative ne permet plus de considérer la faute comme l'unique base de la responsabilité lors de l'exercice des droits de propriété immobilière. Les droits subjectifs, en tant que règles juridiques, ont de plus en plus été interprétés selon leur finalité : « Dès lors, si le tribunal intègre la finalité sociale, ce serait, en définitive, écrit le juge Monet, pour maintenir l'ordre social dont l'ordre juridique n'est qu'un reflet. »<sup>198</sup>

Après avoir analysé la jurisprudence sur l'exercice asocial du droit et sur l'absence de faute en droit immobilier, MM. Baudouin et Deslauriers formulent ce commentaire fort éclairant et judicieux :

« Cette interprétation [de l'exercice asocial du droit et de l'absence de faute en droit du voisinage], si elle est correcte, signifie donc [...] que, contrairement à l'opinion généralement répandue, il existe bien sous le régime du Code civil du Bas-Canada les éléments d'une implantation de l'abus de droit, indépendamment de la faute, et basé uniquement sur le préjudice résultant de l'utilisation antisociale ou anormale du droit de propriété, et donc sur le risque associé à l'exercice du droit. Le propriétaire était responsable, de plein droit, sans qu'il y ait faute, dès que l'utilisation de son droit avait pour effet de causer préjudice à autrui, à condition que ce préjudice dépasse les inconvénients normaux que chacun est tenu de subir. »<sup>199</sup>

Aussi convient-il de comprendre les obligations sociales comme un autre fondement de l'abus des droits non fautifs dans le cadre du voisinage. Il en a résulté un type de responsabilité reconnue sous le C.c.B.-C. et maintenue sous le C.c.Q., qui porte sur l'exercice non fautif des droits subjectifs : cette responsabilité pour abus des droits immobiliers ou pour troubles de voisinage inclut la faute, mais la dépasse pour comprendre aussi les obligations sociales relevant du voisinage ; ces obligations sont décrites dans le livre du Code sur le droit des biens.

D'où la nécessité d'examiner une autre question : l'article 976 C.c.Q., édictant la norme générale de bon voisinage, offre-t-il une nouvelle base solide à l'analyse de la responsabilité pour troubles de voisinage en l'absence de faute du propriétaire ? Tel est l'objet de la seconde partie de notre recherche.

<sup>198</sup> *Fiorito v. The Contingency Insurance*, [1971] C.S. 1, à la p. 4.

<sup>199</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 192, p. 133.

## SECONDE PARTIE : FONDEMENTS MODERNES DE LA THÉORIE DES TROUBLES DE VOISINAGE DANS LE CADRE DU DROIT DES BIENS

Une nouvelle rationalité s'impose dans la manière d'analyser les éléments pour établir la responsabilité pour troubles de voisinage. Ce besoin de renouvellement est dû à au moins trois facteurs qui ont marqué le droit de voisinage du Québec. Premièrement, une nouvelle définition de la notion même de droit de propriété émerge. Elle ébranle l'absolutisme traditionnellement reconnu comme une caractéristique fondamentale du droit de propriété. Deuxièmement, la notion de faute ne tient plus une place incontournable dans l'analyse qui permet d'établir la responsabilité pour troubles de voisinage ; une analyse basée sur les notions de «préjudice», «inconvenient anormal» et «troubles» prend de plus en plus de place, avec comme arrière fonds le souci de ne pas laisser sans recours un propriétaire qui a subi des dommages. Troisièmement, la logique propre au Code civil place la plupart des normes de voisinage dans le livre sur les biens ; par conséquent, une nouvelle dynamique impose d'amorcer l'analyse de la responsabilité non pas dans le livre des obligations et dans les dispositions sur la faute ou la responsabilité civile extracontractuelle, mais plutôt dans le livre des biens et dans les chapitres sur le droit de propriété et les obligations du voisinage.

Autrement dit, au lieu de reposer sur les notions morales de faute, les dispositions du livre des biens sont caractérisées par la relation entre, d'une part, les obligations de paix, de tranquillité et de sécurité et, d'autre part, les conséquences préjudiciables que peuvent produire des conduites qui leur manquent de respect.

Ainsi, cette seconde partie de notre étude se propose d'examiner les fondements modernes de la responsabilité résultant de la théorie des troubles de voisinage dans le cadre du droit des biens. Nous tenterons d'atteindre cet objectif en parcourant deux étapes : pour nous permettre de resserrer les mailles autour des auteurs d'un trouble de voisinage et ainsi circonscrire la norme de tolérance mutuelle en droit de voisinage (chapitre 2), il serait utile d'étudier auparavant l'évolution du droit des biens, et en particulier du droit de la propriété immobilière (chapitre 1).

## CHAPITRE 1 : EVOLUTION DU DROIT DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE AU QUEBEC

Un des changements majeurs qui est venu modifier en profondeur la manière d'aborder la question de la responsabilité pour troubles de voisinage, c'est l'évolution sensible de la notion de propriété immobilière. Nous rendrons compte de cette évolution en quatre étapes. Premièrement, nous ferons une mise au point terminologique sur la notion de « propriété immobilière » dans le C.c.Q., la distinguant des notions qui lui ressemblent dans le livre du Code sur les biens (section 1). Deuxièmement, justifiant en quoi la caractéristique d'absolutisme attribuée au droit de la propriété est une peau de chagrin et montrant le grand nombre de restrictions légales qui ont dépouillé la propriété de son absolutisme, nous établirons que l'absolutisme du droit de la propriété immobilière est un trait purement théorique de ce droit subjectif (section 2). Troisièmement, en observant le développement doctrinal du principe de relativisme et son intégration dans la loi, nous affirmerons que le droit de la propriété immobilière dans le C.c.Q. se caractérise plus par le relativisme que par l'absolutisme (section 3). Quatrièmement, le principe de relativisme étant identifié, nous pousserons plus loin notre analyse du droit de la propriété immobilière pour relever l'impact du droit public sur certaines notions de droit privé (section 4).



## SECTION 1 : MISE AU POINT SUR LA NOTION DE PROPRIETE

En nous fiant à la logique rigoureuse du nouveau Code civil qui regroupe en dix livres l'ensemble des situations juridiques relatives au droit civil, nous traiterons principalement du *livre quatrième* consacré au droit des *biens*. Ce livre des biens comprend sept titres parmi lesquels le *titre deuxième* qui porte sur le droit de *propriété*. Celui-ci comprend trois chapitres : « Le 1<sup>er</sup> chapitre précise la nature et l'étendue du droit de propriété et le deuxième les règles relatives à l'accession immobilière et mobilière. »<sup>200</sup> Le troisième chapitre, quant à lui, rassemble les règles particulières à la propriété immobilière.

Celle-ci est un droit qui a pour objet les immeubles : « Les biens meubles (corporels) sont essentiellement les corps immobiles, qui ne peuvent se déplacer ou être déplacés (fonds de terre, etc.) (900 C.c.Q.). »<sup>201</sup> Le droit de propriété immobilière se définit comme « l'ensemble des règles juridiques qui réglementent tout ce qui a trait aux immeubles. Il est composé également des règles issues de ce qu'il est convenu d'appeler le droit statutaire tel que le droit agricole et le droit gouvernant la protection de l'environnement, par exemple ». <sup>202</sup>

La doctrine traite l'exercice du droit de propriété comme une des limitations au principe de l'absolutisme qui caractérise la propriété. M. Lamontagne compare les droits du propriétaire à un gruyère plein, sous réserve de trous dont il peut être percé<sup>203</sup> ou à des droits de la dépouille constamment battus en brèche dans les lois courantes ou le code civil lui-même.<sup>204</sup> Le ministre de la Justice compare l'exercice du droit de propriété à l'usage de la liberté : « De la même manière que la liberté d'une personne est limitée par celle des autres, l'exercice du droit de propriété est limité par celui des autres ». <sup>205</sup>

Dans le C.c.Q., au *livre quatrième* (des *biens*), au *titre deuxième* (de la *propriété*), le *chapitre troisième* rassemble les *règles particulières à la propriété immobilière*. Il énonce d'abord le principe général selon lequel on doit accepter les inconvénients normaux du voisinage, puis pose des règles d'application de ce principe.

<sup>200</sup> *Code civil. 1997-1998*, publié sous la direction de J.-L. BAUDOIN et A. RENAUD, « notes explicatives », p. xxvii-xxviii.

<sup>201</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 54, p. 24.

<sup>202</sup> S. ALLARD, *Droit civil immobilier*, Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, p. 15. Sur la notion d'immeubles, voir aux pages 18-20.

<sup>203</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 220, p. 152.

<sup>204</sup> *Ibid.*, n° 222, p. 154.

<sup>205</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 569.

Lorsqu'elle est appliquée aux obligations et droits du voisinage, la notion de propriété immobilière doit être clairement distinguée des notions de servitude, modalités, démembrements de la propriété et des restrictions à la libre disposition de certains biens.

Mais avant tout, trois remarques préliminaires. La première remarque porte sur la notion de bien : le bien, objet de la propriété immobilière, a longtemps été désigné sous le nom de « chose ». Il y a plus de précision aujourd'hui sur l'objet du droit de propriété :

« [l]e droit de propriété porte sur un bien (947 CCQ) [...] et non pas sur une chose (nécessairement matérielle, appropriable), comme le prévoyait l'art. 406 CCBC. Les biens pouvant être corporels ou incorporels, le droit de propriété affecte indifféremment les uns ou les autres [...]. Juridiquement, il devient donc exact de parler de la propriété d'un droit personnel ou intellectuel, qui s'imprègnent ainsi de réalité, quoique le législateur ne disqualifie pas ces catégories traditionnelles. »<sup>206</sup>

Malgré quelques inattentions du législateur (art. 905, 914 et 2698 C.c.Q.)<sup>207</sup>, l'objet du droit de propriété est précisé comme étant non pas une chose<sup>208</sup> mais un bien.<sup>209</sup>

La deuxième remarque porte sur les notions de meubles et immeubles : le nouveau C.c.Q. maintient la distinction entre biens meubles et biens immeubles, notamment en raison de la valeur que la société accorde aux biens immobiliers :

« Il semble, écrit M. Lafond, que les codificateurs n'aient pas complètement écarté la conception suivant laquelle seuls les biens immobiliers ont une grande valeur. Si cette exclusivité ne leur revient plus, force est de constater que la valeur économique du sol et des immeubles bâtis s'est maintenu ou n'a cessé de croître, au point de continuer à constituer un élément d'ascension dans l'échelon social. »<sup>210</sup>

La troisièmement remarque touche à la priorité accordée par le législateur aux biens immeubles : « il faut noter [...] que nos codificateurs ont surtout songé aux problèmes soulevés par la propriété des objets immobiliers lors de la rédaction de nos lois. »<sup>211</sup> Ce constat reste inchangé sous le C.c.Q. : « Sur les quelques 313 articles des quatre titres du Livre quatrième

<sup>206</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 205, p. 141 ; R. MacDONALD, « Reconceiving the Symbols of Property : Universalities, Interests and Other Heresies », (1994) 39 *McGill L. J.* 761 ; P.-Y. MARQUIS, « De la distinction des biens et de leur appropriation et de la propriété », (1988) 3 *C.P. du N.1* ; R. PIERRE, « Classification of Property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law », (1997) 28 *R.G.D.* 235

<sup>207</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 6, p. 4.

<sup>208</sup> « Une chose, c'est tout ce qui existe matériellement, dans le concret – sauf l'être humain, qui est une personne, un sujet et non pas un objet de droit (quoique les personnes soient trop souvent déconsidérées au profit des objets dans notre civilisation de production et d'utilisation). » *Ibid.*, n° 4, p. 4.

<sup>209</sup> « En droit, les choses sont appelées biens lorsqu'elles sont appropriées ou susceptibles d'appropriation, publique ou privée. Plus précisément il s'agit de biens corporels. Ainsi, les terres de l'État, la maison d'un particulier sont des biens. Le soleil est une chose, sans être un bien, puisque ne pouvant faire l'objet d'un droit patrimonial. » *Ibid.*, n°5, p. 4.

<sup>210</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 48 ; Pierre CATALA, « La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne », (1966) 64 *R.T.D.C.*, 185, 189.

<sup>211</sup> J.-G. CARDINAL, « Le droit de propriété selon le Code civil de la province de Québec » dans McWHINNEY, Edward, *Canadian jurisprudence, the civil law an common law in Canada*, Toronto, Carswell, 1958, p. 221.

sur les biens, près des deux tiers (183) s'intéressent encore spécifiquement et uniquement aux immeubles». <sup>212</sup>

Quelle relation peut-on voir entre l'exercice du droit de propriété immobilière et les servitudes dans le livre des biens ? Les servitudes sont placées par le nouveau C.c.Q. au *livre quatrième* (des biens), au *titre quatrième* (des *démembrements du droit de propriété*), au *chapitre troisième* (des *servitudes*, art. 1177 à 1194). La servitude est définie en ces termes :

« **Art. 1177.** *La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice.* »

Selon le ministre de la Justice, «[l]e nouveau Code ne distingue pas, comme le faisait le Code civil du Bas-Canada, les servitudes conventionnelles des servitudes légales. Ces dernières sont désormais abordées au chapitre troisième du titre deuxième, sous l'angle plus précis des règles particulières qui viennent limiter, pour des raisons de bon voisinage, l'exercice du droit de propriété par des propriétaires immobiliers voisins ». <sup>213</sup>

La marque distincte du chapitre consacré aux *règles particulières à la propriété immobilière* n'est pas tant d'avoir créé une matière nouvelle que d'avoir proposé une nouvelle organisation : premièrement, le chapitre a regroupé les questions traditionnelles de servitudes sous une nouvelle catégorie générale, le concept de voisinage <sup>214</sup> ; deuxièmement, ces limitations reposent sur le principe général de tolérance ; troisièmement, les limitations imposées aux droits du propriétaire sont à comprendre par analogie à l'usage des libertés.

Portant sur un bien immeuble, la propriété immobilière est une notion qui a véhiculé une certaine confusion en raison de sa richesse sémantique. En effet, elle a servi à désigner autant le bien que le droit d'une personne sur le bien : « [...] Le terme «propriété», depuis le droit romain, désigne à la fois le droit et l'objet sur lequel il porte, d'où les nombreuses confusions dans les textes législatifs. » <sup>215</sup>

Deux autres précisions valent la peine d'être apportées à la notion de droit de propriété immobilière dans le cadre des relations de voisinage. Elles concernent la différence entre la propriété immobilière et les notions de démembrement et de modalité de la propriété. Dans le nouveau C.c.Q., les règles particulières à la propriété immobilière sont au *livre quatrième* (des

<sup>212</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 48 ; Jean-Guy CARDINAL, « La propriété immobilière, ses démembrements, ses modalités », (1964-1965) 67 *R. du N.*, 271, 279.

<sup>213</sup> *C.M.J.*, t. I, p. 691.

<sup>214</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 227 et ss., p. 156 et ss..

*biens*), au *titre deuxième* (de la *propriété*), au *chapitre troisième* (art. 976 à 1008). Il ne s'agit ni de modalités de la propriété (*titre troisième*, art. 1009 à 1118), ni des démembrements du droit de propriété (*titre quatrième*, art. 1119 à 1211), ni non plus des restrictions à la libre disposition de certains biens. Que dire alors des rapports entre la notion de la propriété immobilière et les notions de modalités et de démembrements ?

Les règles particulières à la propriété immobilière s'en distinguent comme suit : « On traite des *modalités de la propriété* lorsque les règles de droit régissent les rapports de plusieurs personnes qui ont un droit de propriété complet comportant tous les attributs de la propriété, usage, jouissance et libre disposition. On parle cependant d'un *démembrement* lorsque deux ou plusieurs personnes possèdent chacune un ou plusieurs attributs du droit de propriété sur un même bien, mais non sur tous. »<sup>216</sup>

Bien qu'elles leur ressemblent, ces règles de voisinage ne recourent pas non plus les restrictions libres à la disposition de certains biens (*titre cinquième*, art. 1212 à 1255). Celles-ci sont de deux types :

« la *stipulation d'aliénabilité* et la *substitution*. Les stipulations d'aliénabilité sont utilisées régulièrement dans les donations et les testaments, soit pour garder un bien dans la famille, soit pour assurer la sécurité d'un membre de la famille. [...] Le nouveau code, comme l'ancien, ne réglemente toutefois pas les stipulations d'inaliénabilité dans les actes à titre onéreux, afin d'éviter qu'elles ne servent alors à créer des droits réels pouvant empêcher la libre circulation des biens et affecter les droits des tiers [...]. Dans le chapitre sur la substitution, le nouveau code maintient la substitution dans ses éléments essentiels, mais clarifie et assouplit ses règles et transforme son fonctionnement. Il évite donc la critique selon laquelle elle entraverait la libre circulation des biens et nuirait au crédit. »<sup>217</sup>

Après ces mises au point terminologiques sur la notion de droit de propriété immobilière et quelques notions connexes, une analyse critique sur l'exercice de la propriété immobilière peut être entreprise. Elle visera à élucider les principes sous-jacents à l'exercice des droits et obligations du voisinage et leurs conséquences sur le droit privé actuel.

<sup>215</sup> Jean-Guy CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 227.

<sup>216</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 556.

<sup>217</sup> *Ibid.*, p. 711.

## SECTION 2 : LE PRETENDU ABSOLUTISME DE LA PROPRIÉTÉ DANS LE C.c.B.-C. et DANS LE C.c.Q.

Héritiers de la philosophie libérale du siècle des lumières et des idées de la Révolution française, les Codificateurs ont jugé bon de traduire en droit la notion de propriété comme un droit complet, exclusif, perpétuel et absolu.<sup>218</sup> Arrêtons-nous d'abord au sens de ce principe et ensuite aux restrictions qu'il a subies dans son application aussi bien dans l'ancien que dans le nouveau Code.

### Sous-section 1 : Le principe d'absolutisme, une peau de chagrin

Les deux propositions énoncées par le législateur à l'article 406 C.c.B.-C. sont une manière d'affirmer que le droit de propriété était le seul droit réel, principal et absolu<sup>219</sup> ; il procure à son titulaire les pouvoirs les plus étendus sur la chose.<sup>220</sup> La première proposition de l'art. 406 C.c.B.-C. est le postulat selon lequel « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue », et la seconde proposition est un tempérament précisant les limites de ce droit en ce sens qu'il peut être exercé « pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Pour le professeur Lamontagne, c'est dire que « [l]e droit de propriété est absolu, discrétionnaire, sans limite [...]. Il existe cependant à ce sujet de nombreuses restrictions légales [...], conventionnelles ou réglementaires [...]. »<sup>221</sup>

Dans les termes de l'article 947 C.c.Q., le droit de propriété a-t-il gardé cette caractéristique ? Selon le ministre de la Justice, la réponse doit être nuancée en raison des modalités et des démembrements qui affectent la plénitude juridique du droit dans son principe :

« Cet article reprend en substance, l'article 406 C.c.B.-C., quoi qu'il en nuance un peu plus la définition donnée au droit de propriété, tenant compte en cela des restrictions qui y ont été apportées depuis la codification en 1866, tant dans l'intérêt général que dans l'intérêt privé, et des changements intervenus, depuis lors, dans l'exercice de ce droit. Il précise que les limites et les conditions que la loi peut établir eu égard à la propriété peuvent en restreindre l'exercice, sans porter atteinte à la plénitude juridique du droit dans son principe. »<sup>222</sup>

<sup>218</sup> « [...] le droit de propriété défini aux articles 406 et 407 C.c.B.-C. correspond aux articles 544 et 545 du Code civil français de 1804 qui sont la transcription technique et juridique des principes notés par les révolutionnaires le 4 avril et repris dans la *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen* du 26 août 1789, plus précisément dans l'article 17. En effet, cet article 17 énonce que « la propriété étant inviolable et sacrée, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. » » : Serge PICHETTE, « La relativité du droit de propriété », (1990) 24 *R.J.T.* 529, 531.

<sup>219</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 221.

<sup>220</sup> P. MARTINEAU, *Les biens*, 5<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1979, p. 28.

<sup>221</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n<sup>o</sup> 207, p. 143.

<sup>222</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 556.

Le droit de propriété compte plusieurs caractéristiques.<sup>223</sup> Des quatre principales, trois sont incontestées : ce sont la totalité, l'exclusivité et la perpétuité ; la quatrième caractéristique fait l'objet d'une controverse : c'est le soi disant absolutisme. Analysons-les une par une.

### Paragraphe 1 : La propriété, le droit le plus complet

Le droit de propriété est d'abord le plus complet. Certes l'expression « absolu » utilisée pour traduire cette caractéristique de totalité est maladroite<sup>224</sup> ; il n'en demeure pas moins que le droit de propriété emporte la « [f]aiculté accordée à une personne, à l'exclusion de toute autre, de retirer d'une chose toute l'utilité qu'elle peut donner et de faire sur elle tous les actes que la loi ne défend pas. »<sup>225</sup> De plus, le droit de propriété accorde à son titulaire une *plena potestas* : « c'est qu'il procure à son titulaire les pouvoirs les plus étendus ; le propriétaire peut retirer de la chose tous les avantages et services qu'elle est susceptible de donner. Les autres droits ne procurent qu'une partie de ces services et avantages. Le droit de propriété est donc le plus complet ; il confère tous les pouvoirs sur la chose».<sup>226</sup>

Ces pouvoirs qui montrent en quoi le droit de propriété est total, complet, plein ou entier, se manifestent en une trilogie reconnue au propriétaire, le *jus utendi, fruendi* et *abutendi* (le droit d'utiliser la chose, d'en retirer les fruits et d'en disposer).<sup>227</sup> Le premier attribut est l'*usus* ou *jus utendi*, usage ou droit de se servir de la chose qui fait l'objet du droit.<sup>228</sup> Le deuxième

<sup>223</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 132 ; VAREILLES-SOMMIERES, Le Marquis de, « La définition et la notion juridique de propriété », (1905) *R.T.D.C.* 443-495 ; F. FRENETTE, « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », (1979) 20 *C. de D.* 439 ; J. GOULET, A. ROBINSON, D. SHELTON, F. MARCHAND, *Théorie générale du domaine privé*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 1986, p. 13 et ss..

<sup>224</sup> P. LABRECQUE, *Le domaine public foncier au Québec. Traité de droit domanial*, Cowansville, les Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 9, 28.

<sup>225</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 28 : « Le caractère absolu du droit de propriété emporte donc son caractère exclusif » ; G. GOLDSTEIN, « La relativité du droit de propriété : enjeux et valeurs d'un Code civil moderne », (1990) 24 *R.J.T.* 508 ; P.-B. MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 2, Montréal, Théoret, 1896, p. 477.

<sup>226</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 28.

<sup>227</sup> « Joint au *jus fruendi* et au *jus abutendi*, le *jus utendi* forme la trinité domaniale du droit de propriété (*bundle of rights*.) » : A. MAYRAND, *Dictionnaire des maximes et locutions latines utilisées en droit*, 3<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, 1994, p. 262 ; S. KIRSHENBLATT, « The Bundle of Rights Theory and Property Assessment : A Footnote to ANSEC » (1993) 27 *R.J.T.* 133-164 ; F. FRENETTE, « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », (1979) 20 *C. de D.* 439-447 ; A. MONTPETIT, et G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, t. 3, 1945, p. 103 ; N. MATEESCO-MATTE, *Traité de droit aérien-aéronautique*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, ICDAS-McGill University, 1980, p. 72 ; P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, note 123, t. 2, p. 477 et 529.

<sup>228</sup> « *Jus utendi* : Droit d'utiliser. Droit réel résultant du démembrement du droit de propriété. Le droit d'usage est un diminutif du droit d'usufruit et peut être restreint à une fin particulière, comme le droit d'occuper une partie de la maison. » A.MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 262 ; R.c. *Cie Immobilière B.C.N. Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865,

attribut est le *fructus* ou *jus fruendi*, droit de jouissance de la chose tel le droit de percevoir les fruits (naturels, industriels, civils) et produits ou revenus de la chose.<sup>229</sup> Et le troisième attribut du droit de propriété est l'*abusus* (abus) ou le *jus abutendi*, lequel se dit surtout du droit qu'a le propriétaire d'une chose d'en disposer comme il l'entend, même de la détruire.<sup>230</sup>

## Paragraphe 2 : La propriété, un droit exclusif

Le droit de propriété est aussi exclusif : provenant, comme l'article 544 du Code civil français, du *dominium ex jure quiritum* (droit de propriété selon le droit civil), l'article 406 C.c.B.-C. « laisse à l'ombre deux autres caractères plus essentiels : l'exclusivité et la perpétuité ». <sup>231</sup> En principe complet, le droit de propriété est donc également exclusif ou individuel. Il ne profite qu'à son titulaire.<sup>232</sup> Celui-ci n'est tenu de rendre compte de son usage à nul autre qu'à lui-même. Son droit est opposable à tous.<sup>233</sup> Il est loisible au propriétaire d'empêcher quiconque d'exercer sur sa chose les attributs de son droit.<sup>234</sup> L'exclusivité est une

---

876 ; F. FRENETTE, « Du droit de propriété », (1979) 20 *C. de D.* 493 ; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 29 ; S. ALLARD, *op. cit.*, note 202, p. 24.

<sup>229</sup> « *Jus fruendi*, droit aux fruits (droit de jouissance). Une des prérogatives du propriétaire est de percevoir les fruits naturels ou civils de sa chose. Le démembrement du droit de propriété permet au propriétaire de se priver du *jus fruendi* pendant un certain temps, de conférer un droit d'usage ou d'usufruit (droits réels). » A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 251 ; R. c. *Cie Immobilière B.C.N. Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865, 876 ; *Aubertin c. Cité de Montréal*, [1975] R.C.S. 647 ; *Marmette c. Deschênes et Dupéré*, [1966] C.S. 1, 8 ; *Ville de Jacques-Cartier c. Lamarre*, [1959] B.R. 175, 182 ; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 29. S. ALLARD, *op. cit.*, note 202, p. 24.

<sup>230</sup> Sur le droit de disposer de son bien, voir les expressions *jus abutendi*, *jus disponendi* et *jus distrahendi*. « *Jus abutendi*, droit d'abuser. Le droit du propriétaire de disposer de sa chose (l'aliéner) ou même de la détruire. » : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 245 ; F. FRENETTE, « La propriété fiduciaire », (1985) 26 *C. de D.* 727, 735 ; P. SETLAKWE, « La fiducie, l'usufruit et la substitution », (1985) 26 *C. de D.* 739, 746 ; F. FRENETTE, *De l'emphytéose*, Wilson & Lafleur, 1983, p. 82 ; « *Jus disponendi*, droit de disposer. Ce droit comporte celui d'aliéner ou de détruire la chose dont on est le propriétaire. » : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 250 ; R. c. *Cie Immobilière B.C.N. Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865, 876 ; *Canadian Financial Co. c. Checrone*, [1980] C.S. 726, 727 ; « *Jus distrahendi*, droit de vendre. Droit reconnu au créancier gagiste ou hypothécaire de vendre ou faire vendre la chose qui garantit sa créance (C.c.Q., art. 2748, C.c.B.-C., art. 1971. » : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 250 ; H., L. et J. MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. 3, 1<sup>er</sup> vol., (3<sup>e</sup> éd., 1968), n° 77, p. 76 ; A. JOUANNEAU, *Recueil de maximes et citations latines à l'usage du monde judiciaire*, Paris, 1924, p. 214 ; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 29 ; S. ALLARD, *op. cit.*, note 202, p. 24 ; M. CANTIN CUMYN, *De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, Société québécoise d'information juridique, 1984, n° 94, p. 60. Aussi distingue-t-on une disposition physique (qui permet de transformer, consommer, abandonner, détruire la chose) et une disposition juridique (aliénation totale ou partielle : donner, vendre, créer un droit d'usufruit ou de servitude sur la chose).

<sup>231</sup> M. PLANIOL et G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, 2e éd., 1952, t. III, n° 211 ; « La définition que nous procure le Code du droit de propriété est la même que celle donnée par le Code civil français à l'article 544. Ces articles correspondent à la définition que les Romains donnaient de la propriété, à tout le moins du droit de propriété type, le *dominium ex jure quiritum*. Comme l'expriment si bien Colin et Capitant, « C'est un monopole reconnu à un individu sur une chose. » » : J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 221.

<sup>232</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 221.

<sup>233</sup> *Ibid.*, p. 223.

<sup>234</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 30 ; J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 223.

prérogative parfois reconnue à un groupe et non à une seule personne (art. 405 C.c.B.-C., art. 911 C.c.Q.). Elle permet de créer une copropriété (art. 1010 C.c.Q.).

« La copropriété, écrit le professeur Binette, se présente sous deux formes juridiques selon lesquelles plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien un droit de propriété, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. Nous parlons alors soit de copropriété indivise [...], soit de copropriété divise [...] dont la vente, s'il s'agit d'unités d'habitation, par le constructeur ou par le promoteur, est régie par certaines règles particulières [...] »<sup>235</sup>

Qu'il s'agisse de la copropriété par indivision, de la copropriété divise d'un immeuble ou de la propriété superficière<sup>236</sup>, la copropriété est une belle illustration de l'exercice exclusif mais non moins collectif du droit de la propriété immobilière.<sup>237</sup>

Il ressort des articles 407 C.c.B.-C. et 952 C.c.Q. que l'exclusivisme fait considérer le droit de propriété par la doctrine libérale non comme une fonction sociale mais davantage comme une faculté de l'individu pour son avantage personnel, un droit subjectif, naturel et intangible.<sup>238</sup> Cette vision libérale de la propriété s'appuie sur les origines subjectivistes et individualistes du 18<sup>e</sup> siècle ; elles sont d'autant plus affirmées que le droit de propriété actuel a été formulé lors des contestations qui ont marqué la Révolution française.

### Paragraphe 3 : La propriété, un droit perpétuel

Total et exclusif, le droit de propriété est, en troisième lieu, perpétuel en principe.<sup>239</sup> Distinct de l'usufruit qui n'en est qu'un des quatre démembrements<sup>240</sup> temporaires (art. 443, 479, 481 C.c.B.-C. et 1123, 1162, 1163, 1120, 1124 C.c.Q.), la propriété est principalement le

<sup>235</sup> Serge BINETTE, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec », dans *La Réforme du Code civil*, P.U.L., 591.

<sup>236</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 590 ; sur la copropriété par indivision, voir les articles 1012 à 1037, sur la copropriété divise, les art. 1038 à 1109 et sur la propriété superficière, les art. 1110 à 1118 C.c.Q.

<sup>237</sup> S. ALLARD, *op. cit.*, note 202, p. 24.

<sup>238</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 223.

<sup>239</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 142-143.

<sup>240</sup> Selon le C.c.Q., les quatre démembrements du droit de propriété sont l'usufruit, l'usage, les servitudes et l'emphytéose : art. 1119 à 1211. « 20- La propriété est non seulement susceptible de modalités, mais également de démembrements, c'est-à-dire de manières d'être du droit issues d'un éclatement du faisceau de prérogatives du domaine. Ces prérogatives sont réparties entre le propriétaire et une autre personne ; le propriétaire subissant, du fait de la distraction opérée en faveur de l'autre personne, une diminution temporaire d'un ou plusieurs avantages normalement procurés par la plénitude de son droit.

21- Il y a autant de démembrements de la propriété qu'il y a d'attributs inhérents du domaine et de combinaisons de ces attributs inhérents. Tout en reconnaissant le fait, le législateur n'identifie et ne régleme que les démembrements les plus courants, soit l'usage, l'usufruit, la servitude et l'emphytéose. Les autres, moins connus, moins fréquents et ne portant point de nom, sont régis par le titre les établissant. » : F. FRENETTE, « De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans *La Réforme du Code civil*, Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre de notaires du Québec, t. 1, P.U.L., 1993, n° 20 et 21, p. 678.



« droit de jouir d'un bien » (art. 947 C.c.Q.), le « droit de jouir des choses » (art. 406 C.c.B-C.).<sup>241</sup> Par contre, l'usufruit porte sur le « droit d'user » :

« 24-[I]a définition donnée de l'usufruit à l'article 1120 C.c.Q, explique M. Frenette, diffère peu de celle formulée à l'article 443 C.c.B.-C., si ce n'est, d'une part, la mention expresse du «droit d'user» comme composante du démembrement et, d'autre part, la confirmation de son caractère temporaire.

25- Le droit d'user d'un bien, c'est-à-dire d'en tirer tous les avantages dérivant de son usage, est virtuellement contenu dans le «droit de jouir» [...] »<sup>242</sup>

Le droit de propriété doit, en principe, durer aussi longtemps que le bien lui-même, indépendamment des titulaires<sup>243</sup>; la caractéristique perpétuelle du droit de propriété fait que ce droit ne se perd pas par le non-usage.<sup>244</sup> En cas d'aliénation, il s'opère un transfert ; il ne se crée pas un droit nouveau ; c'est le droit antérieur qui, subsistant, est abandonné par son titulaire (art. 934 C.c.Q. et ss.) ou change de titulaire (art. 2910 C.c.Q. et ss.).<sup>245</sup> Le droit de propriété ne peut s'éteindre par l'arrivée d'un terme, il ne se prescrit pas par extinction comme ses démembrements.<sup>246</sup> Il est donc considéré comme établi à perpétuité.

Il découle de ces trois caractéristiques que le contenu et l'étendue du droit de propriété seront mieux établis par comparaison aux autres droits réels. La force de l'art. 406 C.c.B-C. est d'avoir reconnu au titulaire du droit de propriété qu'il « a la faculté de faire, et aussi possède seul le droit de faire, sur l'objet de son droit, tous les actes qui ne sont pas prohibés par des lois ou des règlements ».<sup>247</sup> Ces actes révèlent le contenu du droit de propriété sous forme d'actes d'usage, de jouissance et de disposition permis au propriétaire : « Ces actes sont pour le propriétaire la manifestation de son droit. Cette série de faits ou d'actes juridiques constituent la possession. Cette possession étant exercée par le propriétaire lui-même ou par d'autres pour lui. »<sup>248</sup>

<sup>241</sup> P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, note 123, p. 478 ; J. CARBONNIER, *Droit civil*, t. II, Paris, P.U.F., 1969, p. 84.

<sup>242</sup> F. FRENETTE, « De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, P.U.L., 1993, p. 679, n° 24 et 25.

<sup>243</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 223 ; S. NORMAND, « La propriété spatio-temporelle », (1987-88) 28 *C. De D.* 261.

<sup>244</sup> S. ALLARD, *op. cit.*, note 202, p. 24 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 18, p. 12

<sup>245</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 30.

<sup>246</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 223. Il précise ce trait en ces termes : « Il faut cependant noter que la propriété, par une fiction juridique, s'éteint rétroactivement pour un titulaire donné par la réalisation d'une condition résolutoire. L'on soutient alors qu'il n'y a pas vraiment lieu à extinction de la propriété. Pour être plus précis, il faut donc affirmer que la perpétuité consiste dans la qualité pour ce droit de durer aussi longtemps que la chose sur laquelle il porte. Cependant si le droit ne s'éteint pas, il peut être perdu pour un titulaire déterminé. » (p. 224).

<sup>247</sup> *Ibid.*, p. 225.

<sup>248</sup> *Ibid.*

#### Paragraphe 4 : La propriété, un droit absolu en principe

Il se pose cependant un problème sur une quatrième caractéristique qui n'est pas mentionnée clairement par tous les auteurs. La plupart des auteurs s'arrêtent aux trois grandes caractéristiques (totalité ou plénitude, exclusivisme ou individualisme et perpétuité ou non-extinction). Le professeur Martineau, par exemple, voit l'absolutisme et la totalité comme une seule et même caractéristique.<sup>249</sup> Comme lui, le professeur Lamontagne et quelques autres énumèrent les trois grandes caractéristiques que sont l'exclusivité, la perpétuité et l'absence de limites dans les pouvoirs du titulaire ; ils font équivaloir l'absolutisme et la discrétion (c'est-à-dire plénitude, complétude et totalité dans les pouvoirs du propriétaire).<sup>250</sup> Le professeur Lafond, par contre, distingue l'absolutisme et la totalité dans les pouvoirs du propriétaire ; il voit dans l'absolutisme une quatrième caractéristique provenant des principes de la Révolution française, abolissant le régime seigneurial au Bas-Canada et consacrant la liberté de la propriété privée comme institution au Québec.<sup>251</sup>

En matière d'immeubles, les trois actes principaux du propriétaire s'étendent à la propriété du sol, du sous-sol et du dessus. Quel principe sous-tend chacun de ces domaines du droit de propriété immobilière ? L'*usus*, le *fructus* et l'*abusus* de la propriété immobilière couvrent une surface, un volume. Ils s'appliquent par conséquent à l'exercice de son droit sur le fonds, sur l'espace aérien au-dessus du sol et sur l'espace souterrain.<sup>252</sup> Cela fit dire aux Romains que celui à qui appartient le sol est propriétaire de l'espace aérien situé au-dessus et de toute la profondeur du sol (*Cujus est solum, ejus debet esse usque ad coelum [ou sidera] et usque ad inferos [ou inferna]* : de qui est le sol [celui à qui appartient le sol], il doit être à lui jusqu'au

<sup>249</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 28.

<sup>250</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 142-143, n° 222 et ss., p. 154 et ss. ; voir aussi VAREILLES-SOMMIERES, *loc. cit.*, note 223, p. 443 ; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 227, p. 439 ; Jean GOULET et alii, *op. cit.*, note 223, p. 13.4 -13.6.

<sup>251</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 269. On trouve aussi, pour désigner l'absolutisme du droit de propriété les expressions *dominium*, *dominium plenum* et *plena potestas in re* : « *Dominium* : droit de propriété. Ce terme latin est plus souvent employé dans un texte anglais que dans un texte français. Il signale le pouvoir que l'on a sur la chose dont on est le propriétaire. » (A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 115). « *Dominium plenum* : droit de propriété complet. Celui qui a un *plenum dominium* a un droit de propriété absolue [sic]. » (A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 385). « *Plena potestas in re*, plein pouvoir sur la chose. C'est le droit réputé absolu de pleine propriété. Le titulaire de ce droit peut exercer le *jus utendi*, le *jus fruendi* et le *jus abutendi*. » (A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 385) ; voir aussi H. ROLAND et L. BOYER, *Expressions latines du droit français*, L'Hermès, 2<sup>e</sup> éd., 1985, p. 351 ; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 227, p. 439 ; G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 508 ; P. BLANCHE, « Le pouvoir de dépenser au cœur de la crise constitutionnelle canadienne », (1993) 24 *R.G.D.* 29, 62 ; R. S. ROSENWEIG, « Ownership of Time-Share Condominium in Civil Law », (1990) 50 *R. du B.* 75, 113 ; J. RHEAUME, « Cession de créance à titre de garantie », (1987) 28 *C. de D.* 137, 165 ; R.A. MacDONALD, « Exploiting the Pledge as a Security Device », (1985) 15 *R.D.U.S.* 551, 566 (droit du fiduciaire).

<sup>252</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 282.

ciel [ou jusqu'aux astres] et jusqu'aux lieux inférieurs [ou aux enfers]). L'article 414 exprime en termes plus clairs l'étendue du droit de propriété lorsqu'il édicte : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. »<sup>253</sup> Quels sont les trois domaines sur lesquels le propriétaire d'un immeuble exerce ses droits ? Ce sont le sol, le dessus du sol et le sous-sol.

**En premier lieu, la propriété du sol.** Ce droit veut dire que « [l]e propriétaire peut jouir et disposer de son fonds de la manière qui lui plaît. Il peut notamment s'opposer à tout empiètement de la part d'un tiers sur son terrain (art. 935 C.c.Q.) et lui réclamer une indemnité pour les dommages subis.<sup>254</sup> La propriété du sol ne s'étend pas seulement à « la surface géographique ou géométrique qui constitue son immeuble »<sup>255</sup> ; en vertu du principe selon lequel l'accessoire suit le principal, ces trois actes (droit d'utiliser un bien, d'en retirer les fruits et d'en disposer) s'appliquent à tout ce que produit l'immeuble ; le propriétaire d'un bien est aussi propriétaire de tout ce qu'il produit (art. 408 C.c.B.-C., art. 948 C.c.Q.). La propriété du sol comprend donc les fruits de la terre (art. 949 C.c.Q.).<sup>256</sup> Le propriétaire peut faire sur son fonds les plantations et constructions qu'il juge à propos (art. 414 C.c.B.-C. al. 2, art. 951 C.c.Q.)<sup>257</sup> et qui peuvent être incorporées au fonds par une présomption *juris tantum* (art. 415 C.c.B.-C., art. 1110, 955 C.c.Q.).<sup>258</sup>

**Il y a, en second lieu, la propriété du sous-sol.** Par «tréfonds» on entend la couche arable du terrain<sup>259</sup> ; elle dépasse rarement un mètre de profondeur. Elle entraîne le droit pour le propriétaire de creuser une cave, un souterrain, voire un abri atomique (art. 414 C.c.B.-C., al. 3, art. 951, al. 2) ; il est présumé propriétaire des constructions et ouvrages situés à l'intérieur du

<sup>253</sup> Voir A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 82 ; Y. ABRAMOVITCH, « The maxim «*Cujus est solum ejus ad coelum*» as Applied in Aviation », (1961-1962) 8 *McGill L. J.* 247-269 ; N. MAATESCO-MATTE, *op. cit.*, note 227, p. 154 ; D. KLEIN, « Cujus Est Solum ... Quousque Tandem ? », (1959) 26 *J.A.L.C.* 237 ; P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 38 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 191.

<sup>254</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 283 ; *Cité de St-Jean c. Gervais*, (1921) 30 B.R. 497 ; *Greenblat c. Spivak*, (1930) 48 B.R. 423 ; *Ruiter Valley Land Trust c. 1008867 Canada Inc.*, C.S. Bedford (Grandby), n° 460-05-000270-939, le 07 juillet 1997, Juge Paul-Marcel Bellavance (31 p.), J.E. 97-1617 (C.S.).

<sup>255</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 37.

<sup>256</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 283 ; M. CANTIN CUMYN, « La maîtrise du sol en droit civil de la province de Québec », [1991] *R. du N.* 277.

<sup>257</sup> J.-G. CARDINAL, « La propriété immobilière, ses démembrements, ses modalités », (1964-65) 67 *R. du N.* 323, 326.

<sup>258</sup> LAFOND, P.-C., *op. cit.*, note 4, p. 284 ; *Gervais c. Décary*, (1916) 49 C.S. 352 ; *Héroux c. C.E.E.P. de Victoriaville*, [1976] C.S. 1753 ; *Hartford Fire Insurance Co. c. St. Lawrence Flour Mills Co.*, (1925) 39 B.R. 484 ; *Piché c. Centre de viandes Campbell Inc.*, [1981] C.S. 537.

<sup>259</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 302 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 214, p. 146-147, n° 220, p. 152-154 ; GILBERT, « Les droits du propriétaire foncier dans le tréfonds », (1985) 87 *R. du N.* 560.

sol (art. 415 C.c.B.-C., art. 955 C.c.Q.)<sup>260</sup>; il peut faire des fouilles et tirer profit des fruits fournis par le sous-sol tels l'eau, les légumes, l'humus, le gravier et certains minerais ou un trésor (art. 586 C.c.B.-C., 938 C.c.Q.); il peut enfin faire cesser tout empiètement dans son tréfonds.<sup>261</sup> Il peut ainsi couper les racines d'un arbre du terrain voisin qui avancent sur son fonds (art. 529 C.c.B.-C., art. 985 C.c.Q.).<sup>262</sup>

*Il y a, enfin, la propriété du dessus.* Elle comprend le droit de jouissance exclusive sur l'espace aérien situé au-dessus du sol, sur la colonne d'air qui le surplombe.<sup>263</sup> Il est loisible au propriétaire d'un fonds de construire en hauteur où il veut sur son terrain (art. 414 C.c.B.-C., al. 2, art. 951 C.c.Q.). Ce droit implique aussi qu'il peut forcer son voisin à tailler les branches d'arbres qui s'étendent au-dessus de sa propriété (art. 529 C.c.B.-C., al. 2, art. 985 C.c.Q.).<sup>264</sup> Quant à l'espace aérien en tant que tel, il ne peut se l'approprier qu'à la limite de son intérêt.<sup>265</sup> Il faut exclure toutefois la possibilité d'appropriation des choses communes tel l'air. « Ne peut être exproprié ce qui n'est pas susceptible de possession ou de propriété. »<sup>266</sup>

La propriété du sol, du sous-sol et de l'espace aérien connaissent toutefois des limitations établies par la loi en raison de l'intérêt général ou de l'ordre public et par les conventions tentant de sauvegarder l'intérêt des parties. Ces limitations sont si importantes qu'elles dépouillent presque complètement le principe d'absolutisme attribué au droit de propriété : cet écart entre la théorie et la pratique des droits de propriété nous porte à penser que le principe d'absolutisme est un mythe, une peau de chagrin. Comment le C.c.B.-C., le nouveau C.c.Q. et les autres lois permettent-ils de vérifier cette hypothèse ? Tel est l'objet de la sous-section suivante.

## Sous-section 2 : Innombrables restrictions légales et jurisprudentielles au principe d'absolutisme

Comme on l'a vu, le droit de propriété détient une place de choix dans le droit civil parce qu'il est le droit réel le plus complet. Il est caractérisé par les auteurs comme étant un droit

<sup>260</sup> P-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 201.

<sup>261</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 39.

<sup>262</sup> F. FRENETTE, « Les empiètements sur l'héritage d'autrui », [1986] R.D.I. 181-191.

<sup>263</sup> P-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 306 ; Y. ABRAMOVITCH, *loc. cit.*, note 253, p. 247-269 ; N. MATEESCO-M., « A qui appartient le milieu aérien ? » (1952) 12 *R. du B.* 227-242 ; M. POURCELET, « L'évolution du droit de propriété depuis 1866 », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : le Livre du Centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 3-19 ; D. DOHAM, « Airspace and article 414 Cc », (1956) 2 *McGill L.J.* 114.

<sup>264</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 39.

<sup>265</sup> *Ibid.* ; voir aussi le Code civil suisse, art. 667.

absolu, total ou complet, exclusif et perpétuel.<sup>267</sup> Si ces attributs propres valent au plan des principes, dans l'exercice concret du droit au quotidien le droit de propriété est plus marqué par des restrictions légales et jurisprudentielles que par ses attributs théoriques. En fait, la disposition du Code qui décrit les prérogatives du droit de propriété contient en elle le germe de sa limite : Le code précise que la propriété est absolue « [...] pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements » (art. 406 C.c.B.-C.).

La jurisprudence et la doctrine ont vu dans les dispositions du C.c.B.-C. sur les relations de voisinage une première forme de restrictions législatives à l'absolutisme du droit de propriété. Pour ne nous en tenir qu'au droit de propriété sur un fonds, le Code civil a imposé notamment des servitudes dites légales en raison de l'existence du système hydrique ou en raison d'ouvrages mitoyens, c'est-à-dire nécessitant un partage de charges clair entre deux fonds voisins, ou encore à cause d'une situation d'enclave pour un fonds.

Aux articles 501-544, le C.c.B.-C. restreint le droit de propriété de manières diverses. Par exemple, les limitations qui s'appliquent à l'écoulement naturel des eaux, aux sources, aux cours d'eau, sont désignées par le vocable de « servitudes légales » ; il s'agit de restrictions réelles bien qu'elles soient de fausses servitudes<sup>268</sup> ; elles sont une application normale des règles du droit :

« En s'appliquant à tous les immeubles situés au Québec, elles forment le régime juridique commun. Ces limites existent indépendamment de toute convention entre les parties (art. 508 C.c.). Elles sont inhérentes au droit de propriété immobilière. Le droit de propriété envisagé dans son état le plus pur, le plus parfait, est couronné de ces restrictions. Un immeuble soumis à ces prohibitions n'est donc pas asservi, ni dans une condition amoindrie ou exceptionnelle. »<sup>269</sup>

Le nouveau C.c.Q. réorganise la terminologie mais aussi la logique de ces restrictions :

<sup>266</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 307 ; *Lacroix c. The Queen*, [1954] Ex. C.R. 69.

<sup>267</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 269 et ss.

<sup>268</sup> *Ibid.*, p. 209 ; *Duscheneau c. Poisson*, [1950] B.R. 453 ; *Collin c. Lemieux*, [1957] C.S. 385 ; Ch. AUBRY et Ch. RAU, *Droit civil français*, 6<sup>e</sup> éd., t. 2, par E. BARTIN, Paris, Marchal et Billard, 1935, p. 280 ; J.-G. CARDINAL, « Ouvertures et vues illégales – Présomption de l'existence d'une servitude conventionnelle », (1957-1958) 60 *R. du N.* 311-312 ; J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 257, p. 443, 447-448 ; Y. CARON, « Les «servitudes légales» sont elles des servitudes réelles ? », (1962) 12 *Thémis* 123, 125-126 et 135 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Les servitudes », *R.D. – Biens – Doctrine*, Doc. 4, p. 35-36 ; H., L., et J. MAZEAUD et F. CHABAS, *Leçons de droit civil*, t. 2, v. 2, *Biens*, 6<sup>e</sup> éd. par F. Gianvinti, Paris, Montchrestien, 1984, n<sup>o</sup> 1382, p. 115 ; P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, note 123, t. 3, p. 12.

<sup>269</sup> P.-C. LAFOND, *Droit des biens d'après l'œuvre de Pierre Martineau*, 1991, Les Éditions Thémis inc., p. 208 ; Y. CARON, *loc. cit.*, note 268, p. 123, 125-126 ; F. LANGELIER, *Cours de droit civil de la province de Québec*, t. 2, Montréal, Wilson & Lafleur, 1906, p. 262 ; W. MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs, 1932, p. 111 ; P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, note 123, t. 3, p. 12 ; M. PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, t. 1, Paris, L.G.D.J., 1922, n<sup>o</sup> 2909, p. 912 ; A. MONTPETIT et G. TAILLEFER, *op. cit.*, note 227, t. 3, p. 344.

« Les expressions «servitudes naturelles», «servitudes légales» et «servitudes établies par la loi» doivent absolument être bannies pour désigner le résultat de l'application des règles des articles 976 et suivants C.c.Q. L'appellation de «servitude», quant à elle, doit être réservée exclusivement à la servitude par titre définie à l'article 1177 du Code». <sup>270</sup>

Selon la jurisprudence sous le C.c.B.-C., le propriétaire ne peut utiliser son droit de propriété d'une façon qui compromette l'utilisation concurrente du droit de propriété des autres. <sup>271</sup> Le C.c.Q. renferme de nombreuses restrictions au droit de propriété (art. 976 à 1008). Elles sont une application normale de la loi. Avant d'aller plus loin, arrêtons-nous à la manière dont le C.c.B.-C. a restreint l'application du principe de l'absolutisme (paragraphe 1) et ensuite à la manière dont d'autres lois ont limité l'application de ce principe (paragraphe 2).

### Paragraphe 1 : Restrictions du C.c.B.-C. à l'absolutisme du droit de propriété

Plusieurs de ces restrictions légales à l'absolutisme se trouvent dans le livre II<sup>e</sup> du C.c.B.-C. (Des biens, de la propriété et de ses différentes modifications). Au titre IV (*Des servitudes réelles*), on trouve le *chapitre premier* sur les « *servitudes qui dérivent de la situation des lieux* ». Parmi elles, on pourrait nommer la servitude qui dérive de l'écoulement naturel des eaux (art. 501 C.c.B.-C.). A cette disposition, le législateur impose l'obligation de ne pas empêcher ou augmenter l'écoulement sur un fonds inférieur ; et il régleme en conséquence la disposition des toits et la distance des constructions (art. 539 C.c.B.-C.).

Dans la même catégorie, on pourrait encore citer la disposition sur l'utilisation des sources (art. 502 C.c.B.-C.) et des eaux courantes (art. 503 C.c.B.-C.). Enfin, le Code indique que l'eau de pluie et la neige sont des *res nullius* <sup>272</sup> (art. 539 C.c.B.-C.) et que l'eau de source et l'eau

<sup>270</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 310 ; *Breton c. Hébert*, [1995] R.D.I. 66 (C.S.) (appel rejeté : [1998] R.D.I. 209 (C.A.), REJB 98-06395 (C.A.)) ; *Houde c. Plourde & Laroche Inc.*, [1996] R.L. 179 (C.S.).

<sup>271</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 310 ; *Drysale c. Dugas, Hébert*, (1897) 6 B.R. 278 ; *Caron c. De Vos*, J.E. 99-1056 (C.S.), REJB 99-12867 (C.S.). Voir aussi : *Beaulieu c. Consolidated Copper and Sulphur Co.*, (1935) 41 R.L. 384 (C.S.) ; *Cournoyer c. De Tonnancourt*, 91935) 59 B.R. 420 ; *Gendron c. Boubonnais*, (1936) 74 C.S. 261 ; *Jacques c. Asbestos Corporation Ltd.*, [1941] C.S. 182 ; *Lafontaine c. Hammermill Paper Co.*, [1951] B.R. 157 (dissidence) ; *Air Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 149 ; *St-Louis c. Goulet*, [1954] 185 ; *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, [1971] C.A. 160 ; *Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230 ; *Auger c. Cor. Mun. De ville Château-Richer*, [1975] C.S. 924 ; *Pilon c. St-Janvier Golf & Country Club Inc.*, [1975] C.S. 975 ; *Lachance c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] R.L. 362 (C.S.) ; *Corriveau c. Bissonnette*, [1992] R.R.A. 843 (C.A.) ; *Maheux c. Boutin*, [1996] R.R.A. 256 (C.Q.) ; *Breton c. Herbert*, [1995] R.D.I. 66 (C.S.) (appel rejeté : [1998] R.D.I. 209 (C.A.), REJB 98-06395 (C.A.)) ; *Houde c. Plourde & Laroche Inc.*, [1996] R.L. 179 (C.S.).

<sup>272</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n<sup>o</sup> 256, p. 154 : « *Res nullius*, chose de personne (bien sans maître). Chose qui n'appartient à personne mais qui peut faire l'objet d'une appropriation (e. g. animal sauvage en liberté, C.c.Q., art. 934 et 935). Certains de ces biens sont sans maître parce qu'ils ont été abandonnés ». A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 464 ; *Renvoi relatif au plateau continental de T.-N.*, [1984] 1 R.C.S. 86, 118, 122 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 191 ; M. CANTIN CUMYN, « Essai sur la durée des droits patrimoniaux », (1988) 48 *R. du B.3.*, 11 ; M. CANTIN CUMYN, « De l'existence et du régime juridique des droits réels de jouissance

souterraine appartiennent au propriétaire du fonds qui la capte (art. 502 C.c.B.-C.). En ce qui concerne les cours d'eau privés, le propriétaire du fonds que ces cours d'eau traversent peut en détourner le lit, mais il doit rendre l'eau, à la sortie du fonds, à son cours ordinaire (art. 503 C.c.B.-C.).<sup>273</sup>

Sur la mitoyenneté, le Code opère une distinction entre un mur et un ouvrage de clôture autre qu'un mur. Il édicte que tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais ou «obliger son voisin à faire [...] une clôture [...]» (art. 505, 406, 520 C.c.B.-C.), *i.e.* forcer son voisin à se mettre une clôture. Il établit une présomption de mitoyenneté (art. 527 C.c.B.-C.) et des présomptions légales de non-mitoyenneté relatives aux fossés et haies (art. 524, 527 C.c.B.-C.). La présomption de mitoyenneté s'applique sur le mur (art. 510 C.c.B.-C.), avec devoirs de réparation et d'entretien (art. 512 C.c.B.-C.) à la charge commune des propriétaires et avec possibilité de renoncer à ses droits à la mitoyenneté (art. 513 C.c.B.-C.).<sup>274</sup>

Notre troisième illustration porte sur la notion d'enclave. Sans faire de distinction entre une enclave «juridique» et une enclave qualifiée d'«économique» par la jurisprudence et la doctrine, le Code autorise un propriétaire du fonds enclavé à obtenir de l'un des voisins qu'il lui fournisse le droit au passage sur sa propriété « si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès »<sup>275</sup> (art. 997 CCQ, *cf.* art. 540 et 543 C.c.B.-C.). Un propriétaire à qui la loi impose une telle obligation voit se réduire le caractère absolu de son droit.

D'autres formes de restrictions à l'absolutisme limitent l'étendue de la propriété du dessus. Le propriétaire d'un fonds ne peut donc s'opposer au trafic aérien qui a lieu au-dessus de son terrain en effectuant des ouvrages ou constructions d'une hauteur supérieure à celle prescrite.<sup>276</sup> L'utilité publique lui impose d'accepter que les fils électriques ou téléphoniques

innomés », (1986) 46 *R. du B.* 3, 23 ; M. CANTIN CUMYN, *op. cit.*, note 230, p. 42 ; N. MATEESCO-MAATE, *op. cit.*, note 226, p. 65 et 72 ; « Les abeilles sont-elles une *res nullius* ? » (1949) *R. T. D. C.* 101 et 544 ; voir aussi d'autres expressions synonymes : *Bona vacantia* (ou *Bonum vacans*), les biens vacants (ou le bien vacant) : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 49 ; *Quod nullius est, est domini regis* [*Quod est nullius est domini regis*], Ce qui n'appartient à personne est sous la maîtrise du roi : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 436 ; *Res communis* (au pluriel *communes*), Chose(s) commune(s) : A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 456.

<sup>273</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 247-263, p. 164-170 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 210-216 ; A. COSSETTE, « Statut actuel et éventuel des rivières du Québec » (1972-73) 75 *R. du N.* 649 ; Y.M. KIERAN, « Histoire d'eau », (1995-96) 98 *R. du N.* 145.

<sup>274</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 316-332, p. 192-200 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 217-235.  
<sup>275</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 274-275, 303 et ss., p. 175, 186 et ss ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 381-395 ; F. HELEINE, « L'obstacle économique, cause d'enclave », 1972 *R. du B.* 512 ; M. POURCELET, « Le fonds enclavé », (1966) 68 *R. du B.* 250.

<sup>276</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 306-307 ; *Loi sur l'aéronautique*, L.R.C. (1985), c. A-2, art. 8 (1) (j) ; *Shepherd c. The Queen*, [1964] Ex. C.R. 274 ; Y. ABRAMOVITCH, *loc. cit.*, note 253, p. 247-269 ; N. MATEESCO-M., *loc. cit.*, note 263, p. 227-242 ; M. POURCELET, *loc. cit.*, note 263, p. 3-19.

surplombent son fonds. Des règlements municipaux de zonage ou de construction peuvent encore limiter ce qu'un propriétaire a le droit d'élever sur son fonds.<sup>277</sup>

L'absolutisme sur la propriété du dessus achoppe également quand le Code impose des limites à la croissance des arbres. Si les branches de l'arbre du voisin s'étendent au-dessus du terrain d'autrui, le propriétaire du fonds envahi peut exiger qu'elles soient coupées (art. 529 C.c.B.-C., al. 2) sans pouvoir les tailler lui-même, quand bien même il pourrait couper les racines qui arrivent dans son fonds (art. 529 C.c.B.-C., al. 3).<sup>278</sup>

En outre, les restrictions à l'absolutisme ont un effet sur les dimensions et la nature des ouvrages que le propriétaire peut ériger sur son fonds. Le droit du propriétaire d'élever des constructions ou ouvrages sur son lot est restreint notamment par les indications du Code sur les vues et les jours. Les jours sont « des ouvertures qui laissent passer la lumière seulement. Leur fonction est réduite au strict éclairage intérieur. Ils restent impénétrables aux regards »<sup>279</sup> (art. 534 C.c.B.-C.). Les vues, par contre « permettent à la lumière, à l'air ainsi qu'au regard de pénétrer. [...] Elles sont munies de fenêtres qui peuvent s'ouvrir »<sup>280</sup> (art. 536 C.c.B.-C.). Le droit du propriétaire est donc limité en ce sens qu'il est tenu de se conformer, pour l'espace aérien dans son fonds, à la légalité des vues et des jours telles que définies par la loi.<sup>281</sup>

En dernier lieu, d'autres obstacles à l'absolutisme du droit de propriété immobilière se manifestent sur la propriété du dessous. Le Code déclare que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, mais il précise qu'« [i]l [le propriétaire] peut faire au dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge à propos et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police » (art. 414 C.c.B.-C., al. 3). Quelles seraient ces autres lois qui limitent l'absolutisme du droit de propriété ?

<sup>277</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 308.

<sup>278</sup> *Ibid.*, p. 353-361.

<sup>279</sup> *Ibid.*, p. 363.

<sup>280</sup> *Ibid.*, p. 364 ; J.-G. CARDINAL, « Vente d'immeubles – Vues illégales – action en annulation », (1963-64) 66 *R. du N.* 309 ; A. COSSETTE, « Servitude de vue », (1959-60) 62 *R. du N.* 156 ; A. COSSETTE, « Servitudes de vues – Droit de construire sur le fonds servant – Servitude de prospect... », (1965-66) 68 *R. du N.* 428 ; A. COSSETTE, « Statut actuel et éventuel des rivières du Québec » (1972-73) 75 *R. du N.* 649 ; P. MARTINEAU, « Considérations sur les servitudes de vue », (1980-81) 15 *R.J.T.* 101.

<sup>281</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 375-377 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 293, 294, p. 181-182.



## Paragraphe 2 : Autres restrictions législatives à l'absolutisme du droit de propriété

La deuxième série de restrictions à l'absolutisme du droit de propriété immobilière provient des lois. Elles ont pour effet de limiter l'étendue de la propriété.

Deux importantes lois doivent être signalées ici : la *Loi sur les mines*<sup>282</sup> suivie un peu plus tard de la *Loi sur la révocation des droits de mines et modifiant la Loi sur les mines*<sup>283</sup> et la *Loi sur les biens culturels*.<sup>284</sup>

La *Loi sur les mines* est une importante source de restrictions pour le droit de propriété en ce sens qu'elle distingue dans le droit de propriété un droit au tréfonds attribué à l'État (art. 414 C.c.B.-C., al. 3) et un droit de propriété de la surface.<sup>285</sup> L'art. 2 de la *Loi sur les mines* édicte que « [I]es droits aux minéraux constituent une propriété distincte de celle de la surface. » D'autre part, la nouvelle *Loi sur les mines* de 1987 remplaçant la loi de 1965<sup>286</sup> délimite, aux articles 3 à 7 la ligne de partage entre les droits de l'État et ceux des particuliers dans le sol et le sous-sol.<sup>287</sup>

De la même manière que la loi sur les mines, mais sur un autre type d'objet, la *Loi sur les biens culturels* limite le droit du propriétaire de faire des travaux d'excavation, de fouille ou de construction sur son fonds lorsqu'il y découvre un bien ou un site archéologique. Ces deux dernières expressions sont définies par la loi en ces termes :

« Bien archéologique » : tout meuble ou immeuble témoignant de l'occupation humaine préhistorique ou historique.

« Site archéologique » : lieu où se trouvent des biens archéologiques.»<sup>288</sup>

Le ministre a, en cas de découverte d'un site archéologique, le pouvoir de faire suspendre les travaux (art. 41 et 42). Une indemnité peut être accordée pour les dommages subis par le propriétaire du fonds (art. 43).<sup>289</sup> La loi crée aussi une réserve en pleine propriété des biens et sites archéologiques en faveur du domaine public (art. 44).

<sup>282</sup> L.R.Q., c. M-13.1.

<sup>283</sup> L.Q., 1982, c. 27.

<sup>284</sup> L.R.Q., c. B-14.

<sup>285</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 303.

<sup>286</sup> L.Q. 1965 (1<sup>re</sup> session), c. 34, et devenue L.R.Q., c. M- 13. Voir J.-P. LACASSE, « La nouvelle Loi sur les mines », (1989) 20 *R.G.D.* 103-108.

<sup>287</sup> P. MARTINEAU, *op. cit.*, note 220, p. 39-40 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 214, p. 146-147 ; D.-C. LAMONTAGNE, *Le droit minier*, Montréal, Éditions Thémis, 1998, par. 13-14, p. 7-8 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Les droits du propriétaire dans le sol et le sous-sol », [1989] 3 *C.P. du N.* 141, 168-172.

<sup>288</sup> *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, art. 1 f) et g).

<sup>289</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 472-473 ; L. GIROUX, « La *Loi sur les biens culturels* », [1984] *C.P. du N.* 129-155 ; C. LESSARD, « Les mécanismes juridiques de sauvegarde des lieux du patrimoine culturel du Québec », [1979] *C.P. du N.* 87-140.

La *Loi sur les biens culturels* a une portée encore plus large par ses articles 8 et 15 en vertu desquels tout bien mobilier peut être reconnu ou classé bien culturel par le ministère de la Culture et des Communications. De plus, la construction, réparation, altération ou démolition d'un immeuble situé dans un arrondissement historique ou dans une aire de protection nécessite une autorisation du ministre des affaires culturelles (art. 48, 50, 57).<sup>290</sup>

Par ailleurs, parmi les nombreuses autres lois qui limitent l'absolutisme théorique du droit de propriété immobilière il convient d'en mentionner trois dans leur ordre chronologique : la *Loi sur les terres du domaine public* de 1888, la *Loi sur la protection du territoire agricole* de 1978 et la *Loi sur la Régie du logement* dont la première version date de 1979.<sup>291</sup>

Une des plus anciennes lois autre que le Code limitant l'absolutisme du droit de propriété est la *Loi sur les terres du domaine public*. Elle réglemente la réserve des trois chaînes ou ce qui en reste. Apparue pour la première fois dans l'*Acte pour amender et refondre les lois de la pêche* (S.Q. 1888, c. 17), la réserve des trois chaînes « est un droit de propriété sur la rive que l'État provincial conservait, jusqu'à récemment, pour son utilité, lors de la concession ou de l'octroi d'un terrain du domaine public bordé d'un cours d'eau ou d'un lac *non navigable et non flottable* ». <sup>292</sup> Equivalent trois fois 66 pieds de profondeur ou environ 61 mètres, la réserve des trois chaînes fait l'objet d'une controverse<sup>293</sup> qui a nécessité l'intervention de la Cour suprême.<sup>294</sup> Entre temps, les modifications législatives se sont succédé, qui n'ont pas beaucoup facilité la réponse à la question de savoir si la réserve survit ou non.<sup>295</sup> Le problème est de savoir dans quels cas elle peut continuer de trouver application.<sup>296</sup>

Près d'un siècle plus tard, en 1978, fut adoptée la *Loi sur la protection du territoire agricole*.<sup>297</sup> Son but « reflète l'intention gouvernementale de protéger les terres agricoles du

<sup>290</sup> CIOTOLA, P., *loc cit.*, note 123, p. 169-213 ; D.-C. LAMONTAGNE, « L'influence du droit public sur le droit immobilier », [1986] *R.D.I.* 401-437 ; V. KARIM, « la protection des biens culturels en droit interne et international privé, en droit québécois et canadien », (1990) 24 *R.J.T.* 73.

<sup>291</sup> L.Q., 1979, c. 48.

<sup>292</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 460-469.

<sup>293</sup> P. LABRECQUE, « Règles de pratique concernant la réserve légale de soixante mètres (réserve de trois chaînes) », *R.D. – Titres immobiliers – Doctrine*, Doc. 6 f.

<sup>294</sup> *Healy c. P.G. du Québec*, [1987] 1 R.C.S. 158 ; voir aussi *MacLaren c. P.G. du Québec*, [1914] A.C. 258.

<sup>295</sup> *Loi concernant la pêche et les pêcheries*, S.Q. 1899, c. 23, art. 1, 4 ; *Loi amendant la Loi de la pêche Québec et la Loi de la chasse de Québec*, S.Q. 1919, c. 31, art. 1 ; *Loi des terres et forêts*, S.R.Q., 1964, c. 92. L'art. 41 a) y est ajouté par la *Loi de la conservation de la faune*, L.Q. 1969, c. 58, art. 83. Dans la *Loi sur les terres et forêt*, L.R.Q. c. T-9, l'art. 39 est remplacé par la *Loi sur les terres du domaine public*, L.Q. 1987, c. 23 devenue L.R.Q., c. T-8.1, art. 45. Celle-ci est suivie de la *Loi modifiant la Loi sur les terres du domaine public*, L.Q. 1987, c. 76.

<sup>296</sup> P. LABRECQUE, « La réserve légale de trois chaînes : hydre ou phénix ? », (1989) 68 *R. du B.Can.* 682, 700 et 712.

<sup>297</sup> L.R.Q., c. P-41.1.

Québec, lesquelles étaient trop souvent vendues à des fins d'exploitation commerciale ou résidentielle». <sup>298</sup> Le propriétaire d'un fonds situé en région zonée agricole a besoin des autorisations de la Commission de protection du territoire agricole pour utiliser sa terre à des fins autres qu'agricoles (art. 26 et 27). En 1989 la Cour suprême a rendu quatre jugements qui ont favorisé une interprétation libérale de la loi, pour permettre d'atteindre les objectifs visés par le législateur, <sup>299</sup> rognant abondamment les ailes à l'*usus* et à l'*abusus* du propriétaire.

En 1979, fut adoptée une autre loi qui eut pour effet de restreindre le droit de propriété. Elle concerne les immeubles à logement. La *Loi sur la Régie du logement* <sup>300</sup> est bien connue du public parce qu'elle restreint les droits du propriétaire d'un immeuble d'habitation. Elle gère, grâce à l'institution d'une Régie du logement, plusieurs aspects des rapports entre le locateur et le locataire. Le Code civil accorde au locataire le droit fondamental au maintien dans son logement, sauf dans quelques cas prévus par la loi (art. 1657 C.c.B.-C.). <sup>301</sup> Le propriétaire d'un immeuble à logements doit se conformer à la loi pour démolir son immeuble <sup>302</sup> ou en augmenter le loyer. <sup>303</sup>

En dernier lieu, les municipalités et les villages possèdent un grand pouvoir de réglementation sur la propriété située sur leur territoire. Il leur est accordé par la *Loi sur les cités et villes* <sup>304</sup>, le *Code municipal du Québec* <sup>305</sup> ou par leur charte constitutive. Leurs règlements portent sur des objets aussi divers que la construction, l'hygiène, la prévention des

<sup>298</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 469 ; J.-M. AUDET, « Jurisprudence – Protection du territoire agricole – Usage dérogatoire – Droits acquis – Règles d'interprétation – Tétralogie de la Cour suprême du Canada », (1989-1990) 92 *R. du N.* 100-120 ; P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 123, 169-213 ; L.A. CORIMIER et L.V. SYLVESTRE, *Loi sur la protection du territoire agricole (commentée et annotée)*, Montréal. Wilson & Lafleur, 1980, 427 p. ; A. COSSETTE, « Étude de la *Loi sur la protection du territoire agricole* », [1979] *C.P. du N.* 43-65 ; L. GIROUX, « Les droits acquis de la *Loi sur la protection du territoire agricole* à la lumière de la jurisprudence de la Cour suprême du Canada et de la Cour d'appel du Québec », (1989-1990) 20 *R.D.U.S.* 27-87 ; L. GIROUX, « Property Rights, Municipal Corporations and Judicial Review », (1984) 25 *C. de D.* 617-652 ; D.-C. LAMONTAGNE, « L'influence du droit public sur le droit immobilier », [1986] *R.D.I.* 401-437 ; L.-V. SYLVESTRE, « La pratique notariale et les effets de la *Loi sur la protection du territoire agricole* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* au Québec », [1984] *C.P. du N.* 1-96.

<sup>299</sup> *Veilleux c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 839 ; *Gautier c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 859 ; *Venne c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 880 ; *Lebel c. Winzen Land Corp.*, 1 R.C.S. 918 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 469-472.

<sup>300</sup> L.R.Q., c. R-8.1.

<sup>301</sup> On peut énumérer, à titre d'exemple, le défaut du locataire de payer son loyer (art. 1656 C.c.B.-C., al. 4), le fait que le locataire cause des troubles au voisin ou qu'il détériore le logement (art. 1656 C.c.B.-C., al. 6), le besoin, pour le locateur, de reprendre possession de son logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger sa famille immédiate (art. 1658 et 1659 C.c.B.-C.), ou le besoin de changer la destination de l'immeuble locatif (art. 1660 à 1660.5 C.c.B.-C.) ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 477-479.

<sup>302</sup> La *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1, art. 33 à 35, 38, 39.

<sup>303</sup> Article 1658 C.c.B.-C. ; Serge LAFLAMME, « La Loi instituant la Régie du logement », [1984] *C.P. du N.* 97.

<sup>304</sup> L.R.Q., c. C-19.

incendies, l'installation d'escaliers extérieurs en façade, d'issues et d'escaliers de secours, la plantation et la culture d'arbres ou de plantes, la couleur des devantures d'immeubles, la hauteur des clôtures, etc.. Ils causent d'innombrables restrictions au droit de propriété.

L'octroi de permis municipaux ou d'autres autorisations administratives ne permet pas à l'exploitant de dépasser la mesure normale des inconvénients, et il peut y avoir abus de droit même en cas d'observance de toutes les exigences et prescriptions de la loi et d'adhésion aux techniques les plus modernes.<sup>306</sup>

Après ce tour d'horizon de l'absolutisme attribué au droit de propriété immobilière, il nous apparaît comme une prérogative mythique et purement théorique. Les restrictions provenant du Code et des autres lois adoptées successivement ont presque complètement dépouillé l'absolutisme. En somme, si le législateur de 1866 a envisagé des limites au droit de propriété, il est permis de douter qu'il ait prévu le bouleversement des structures sociales, économiques et philosophiques que nous connaissons, si bien que « dans notre système actuel, la transformation du droit de propriété par le dirigisme économique, l'accentuation des mesures de protectionnisme social et collectif qui prend le pas sur l'individuel, s'est faite dans le sens d'une limitation croissante des prérogatives de son titulaire. »<sup>307</sup> Les changements se sont succédé à un tel rythme qu'il était devenu nécessaire de redéfinir le droit de propriété.

En effet, de nombreuses limitations qui ont restreint l'absolutisme du droit de propriété. Bien qu'elles soient déjà acceptées sous le régime du C.c.B.-C., c'est le C.c.Q. qui les formule le mieux. En observant le développement doctrinal de ce qui reste de cet absolutisme désintégré et en suivant de très près son intégration dans la loi, nous devons affirmer que le droit de propriété immobilière dans le C.c.Q. est caractérisé plutôt par le relativisme que par l'absolutisme (section 3).

<sup>305</sup> L.R.Q., c. C-27.1 ; G. BELANGER, « Le droit municipal, inutiles aux notaires ? », (1991) *C.P. du N.* 311.

<sup>306</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 483-484 ; *Lande c. Cukier*, [1988] R.D.I. 307 (C.S.) ; *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, J.E.96-954 (C.S.) ; *Calvé c. Gestion Lafrenière inc.*, J.E. 98-2373 (C.S.), LPJ 98-0631 (C.S.), REJB 98-08909 (C.S.) (appel accueilli pour d'autres motifs par [1999] R.J.Q. 1313 (C.A.), REJB 99-11983 (C.A.), A.J.Q./P.C. 1999-1120 (C.A.)) R.D.I. 209 (C.A.), REJB 98-06395 (C.A.) ; voir aussi : *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, J.E.96-1552 (C.S.) (demande d'injonction permanente) ; *Caron c. De Vos*, J.E. 99-1056 (C.S.), REJB 99-12867 (C.S.).

<sup>307</sup> S. PICHETTE, *loc. cit.*, note 218, p. 532 ; voir aussi, pour un point de vue plus catégorique, Henri LEPAGE, *Pourquoi la propriété*, coll. «Pluriel», Paris, Hachette, 1986.

## SECTION 3 : RELATIVITE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LE C.C.Q.

Pour analyser la nouveauté du principe de relativité et son évolution au travers des restrictions imposées au droit de propriété, nous répondrons à la question : en quoi le principe nouveau du relativisme repris au C.c.Q. diffère-t-il du principe ancien de l'absolutisme attribué au droit de propriété ? Nous répondrons à cette question en deux étapes : nous présenterons d'abord l'évolution du relativisme chez les auteurs (sous-section 1) et ensuite son intégration dans les normes législatives (sous-section 2).

### Sous-section 1 : Développement doctrinal et jurisprudentiel du relativisme

L'article 406 C.c.B.-C. est devenu l'article 947 C.c.Q.. Selon la nouvelle disposition, « [l]a propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. »<sup>308</sup> Il ressort de l'esprit de cette disposition que le C.c.Q. a admis la « [r]elativité du droit de propriété par reconnaissance des fins de ce droit, que ce soit à travers des restrictions légales, telles les servitudes, ou réglementaires, tels le bornage et les obligations de bon voisinage, qui cherchent à assurer une meilleure qualité de la vie et à protéger l'environnement. »<sup>309</sup>

A partir des années 1950, l'affaiblissement de la propriété, surtout foncière, est progressif :

« Il existe encore un propriétaire, mais les utilités de son domaine sont partagées. La propriété devient en quelque sorte assujettie à une hypothèque sociale : car si la propriété a une fonction individuelle, elle a aussi une fonction communautaire. Le rouleau compresseur de la socialisation – il faut reconnaître que celle-ci s'imposait dans plusieurs cas – a fait son œuvre.

La chute de plusieurs régimes communistes dans le monde annonce-t-elle une revitalisation de la propriété ? L'avenir le dira. »<sup>310</sup>

En théorie, le droit de propriété comprend encore certes la propriété du sol, du dessous et du dessus, mais le postulat individualiste qui sous-tendait l'absolutisme dans l'exercice du droit

<sup>308</sup> « Cet article [34] reprend la définition de l'article 406 C.C. avec quelques modifications inspirées de l'article 832 du Code civil italien et de l'article 641 du Code civil suisse. Le mot « absolue » est remplacé par « de la manière la plus complète » ; la propriété se trouve ainsi définie comme étant le droit le plus complet qu'on puisse avoir sur une chose, sous réserve des dispositions de la loi. » : O.R.C.C., *Volume I : Projet de Code civil*, Livre IV (*Des biens*), article 34, p. 209 ; O.R.C.C., *Volume II, tome 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, p. 395 (article 34). Au même effet : O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS. *Rapport sur les biens*, Montréal, 1975, p. 60 (art. 34) ; voir aussi les articles 38 et 39 portant respectivement sur la propriété du sol, du dessus et du dessous et sur l'usage du sol, du dessus et du dessous de la propriété. (O.R.C.C., *Volume I : Projet de Code civil*, Livre IV (*Des biens*), p. 209-210. O.R.C.C., *Volume I : Commentaires*, p. 396.

<sup>309</sup> Ch. D. GONTHIER, « Allocution inaugurale aux Journées Maximilien-Caron de 1990 : L'influence d'une Cour suprême nationale sur la tradition civiliste québécoise », (1990) 24 *R.J.T.* 413, 415.

<sup>310</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 202, p. 140.

de propriété n'est plus de mise. La propriété a évolué si bien que l'« idéologie propriétaire paraît aujourd'hui dépassée. En pratique le propriétaire foncier n'a besoin que d'un certain volume au-dessus et au-dessous de son terrain. Pour cette raison et aussi parce que la propriété a en bonne part une fonction sociale, le droit public a limité, entre autres, la hauteur et la profondeur de l'espace nécessaire. »<sup>311</sup>

Autour des années 70 le terme «relativité» revient sous la plume de plusieurs auteurs pour décrire la place du droit de propriété dans le Code et les autres lois du Québec.<sup>312</sup> Certaines études permettent de montrer une «évolution» dans le concept de propriété par la force de nouveaux facteurs sociaux et économiques.<sup>313</sup> Le principe de relativité se caractérise par une réciprocité entre propriétaires voisins qui sont traités comme membres d'une collectivité plutôt que comme des individus considérés isolément.<sup>314</sup>

La doctrine qui analyse le droit de propriété en général et le droit de propriété immobilière de manière plus ciblée, ne peut pas ne pas constater une «évolution» dans ce concept à telle enseigne que son absolutisme tenu pour légendaire est qualifié de «mythique».<sup>315</sup> Cette «transformation» tributaire du socialisme, de l'intense industrialisation, a fait dire à un autre auteur que le droit de propriété, absolu à ses origines, devenait simplement une «fonction sociale».<sup>316</sup> Les responsabilités sont certes de divers ordres : expropriation, zonage, impôt sur les successions et taxes diverses ; mais pour une bonne part elles doivent être attribuées au phénomène de l'urbanisme et à l'intervention accrue des pouvoirs publics.<sup>317</sup> Pour que la propriété soit le reflet de cette nouvelle société urbaine au niveau de la vie sociale, industrielle et agricole, les auteurs, praticiens et juges se sont engagés dans la «recherche de

<sup>311</sup> *Ibid.*, n° 220, p. 153.

<sup>312</sup> G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 505 ; S. PICHETTE, *loc. cit.*, note 218, p. 529 ; H. PERINET-MARQUET, « La relativité du droit de propriété dans le Code civil québécois : point de vue française », (1990) 24 *R.J.T.* 551.

<sup>313</sup> M. POURCELET, *loc. cit.*, note 263, p. 3-19 ; J.-M. AUDET, « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété foncière », (1988-1989) 91 *R. du N.* 111 ; « Les effets du droit foncier public sur la rédaction des actes notariés », (1988) 5 *C.P. du N.* 45 ; « Droit de propriété et droit de zonage », (1989) *R.D.I.* 857 ; P. CIOTOLA, « La réforme du droit des biens : survol de quelques dispositions », [1979] *C.P. du N.* 1.

<sup>314</sup> POTHIER : « Le voisinage est un quasi-contrat qui forme des obligations réciproques entre voisins, c'est-à-dire entre les propriétaires », tel que cité par D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, p. 156 ; F. FRENETTE, « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », (1979) 20 *C. de D.* 439 ; F. FRENETTE, « La problématique de l'empiètement », (1999) 101 *R. du N.* 97.

<sup>315</sup> M. POURCELET, *loc. cit.*, note 263, p. 5.

<sup>316</sup> Y. DESJARDINS, « L'avenir de la propriété par appartements. Rapport général », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 46, 48.

<sup>317</sup> R. CHARLES, « Propriété et urbanisme », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 51, 52.

formules neuves qui doivent naître de la volonté commune de créer des conditions de vie plus humaines dans le cadre des villes modernes ».<sup>318</sup>

C'est pourquoi la théorie de l'accession voulant que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous est vivement critiquée par le professeur Savatier.<sup>319</sup> En raison du caractère éphémère des superstructures et des infrastructures, d'autres auteurs proposent, dans le cadre urbain, la théorie de la dissociation de la propriété foncière et de la propriété de l'espace.<sup>320</sup> D'autres idées semblables furent, telles la « nationalisation, homologation, expropriation ou municipalisation du sol »<sup>321</sup>, « l'association des propriétaires en vue du remembrement » ou la « dissociation du droit de propriété » qui superposent plusieurs droits sur un terrain déterminé et rendent le droit de propriété plus parcellaire et plus mobile.<sup>322</sup>

En un mot, la doctrine a senti le besoin de mettre au point la notion même de droit de propriété, de briser ce « bloc monolithique » pour l'adapter aux changements que le travail, en tant que démarche de création collective et de participation, impose à l'organisation sociale.<sup>323</sup> Un laborieux travail de réflexion a exigé d'asseoir le droit de propriété sur le principe du relativisme plutôt que sur l'absolutisme : « [E]n révisant la notion du droit de propriété et en l'adaptant aux transformations de la société [...] nous établirons des règles juridiques plus justes dans l'intérêt de la société entière ».<sup>324</sup> Les nombreuses interventions de l'État atténuent déjà beaucoup la distinction entre propriété privée et propriété publique ; elles accusent l'émergence d'un droit de propriété de type neuf, moins absolu, plus adapté aux réalités collectives de la société moderne, urbaine.<sup>325</sup>

Les principes subjectivistes de liberté, d'absolutisme et d'individualisme le cèdent à des contraintes économiques d'un milieu social en plein développement.<sup>326</sup> Adoptant le relativisme et la réciprocité, il devient possible d'« établir le dialogue de l'individuel et du social. C'est

<sup>318</sup> L. REBOUD, « Aspects économiques et sociaux de la propriété urbaine », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 61, 68.

<sup>319</sup> R. SAVATIER, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé aujourd'hui*, Paris, 1959 ; au même effet : *L'ensemble urbain à usage d'habitation*, publié sous la direction de J. Charbonnier, L.G.D.J., Paris, 1963 ; J. CANAUX, *Une politique foncière urbaine*, Alger, 1952. L'un et l'autre sont cités par R. CHARLES, *loc. cit.*, note 498, 51, 55.

<sup>320</sup> Voir : R. CHARLES, *loc. cit.*, note 317, p. 56.

<sup>321</sup> Y. PREVOST, « Le droit de propriété face à l'expropriation, à l'homologation et à la nationalisation », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 69.

<sup>322</sup> R. CHARLES, *loc. cit.*, note 317, p. 57.

<sup>323</sup> Y. PREVOST, *loc. cit.*, note 321, p. 70.

<sup>324</sup> *Ibid.*, p. 79.

<sup>325</sup> R. CHARLES, *loc. cit.*, note 317, p. 59.

<sup>326</sup> M. POURCELET, *loc. cit.*, note 263, p. 5, 6, 14.

dans cette ligne que nous devons continuer de chercher, afin d'intégrer la double dimension individuelle et sociale de la propriété. On y parviendra en conciliant les droits individuels et les exigences de la société, en assouplissant au besoin la règle de droit... »<sup>327</sup> Tel est, à notre avis, l'intérêt d'un droit de propriété relatif.

Dans ses « [c]onsidérations sur le droit de propriété et son évolution », M. André Cossette analyse la notion de propriétaire du C.c.B.-C. qu'il compare au « maître absolu de sa chose comme le monarque de son royaume »<sup>328</sup> ; il en décrit les évolutions passées et à venir, relève le besoin de « socialiser » ce droit depuis les années 70 jusqu'à l'an 2000<sup>329</sup> ; il indique quelques limites du droit de propriété absolu « tempéré par un « régime de restrictions qui donnent dans une certaine mesure un caractère social à cette institution individualiste »<sup>330</sup> ; finalement il propose « une nouvelle conception de la propriété, spécialement de la propriété immobilière »<sup>331</sup> caractérisée par la réciprocité ou la relativité comme principe d'équilibre des forces sociales en présence. Il vaut mieux le citer *in extenso* :

« Les tendances actuelles qui se dessinent à la fois dans la législation et dans les programmes de réaménagement concourent à cristalliser la fonction sociale de la propriété. C'est un pas dans la bonne voie « puisque le droit de propriété ne peut jamais s'exercer au détriment de l'utilité commune. » Cette nouvelle notion ne passera pas dans les faits sans heurts puisque les droits acquis seront en conflit avec des exigences communautaires, mais le poids du bien commun, les devoirs du législateur et la pression des masses seront tels qu'il [sic] nous entraîneront imperceptiblement vers ces impératifs nécessaires que sont la collectivisation de la propriété dans une certaine mesure et l'élaboration de programmes destinés à promouvoir la propriété par étages, la propriété commune et la mise à la disposition des masses de certaines richesses naturelles. Pour éviter la collectivisation générale ou une socialisation trop intense, l'action des individus et des groupes sociaux s'imposera pour stimuler toutes les forces nécessaires et utiles au contrôle de cette évolution ; l'aube de cette évolution se lève et il faut saisir l'occasion de la diriger pour qu'elle soit conforme à nos mœurs et à nos aspirations. »<sup>332</sup>

Dans ce contexte où le droit tente d'insuffler un sens neuf à de vieux concepts, la *plena potestas* du droit de propriété que nous avons décrite (art. 406 C.c.B.-C.) devient quelque peu problématique. En effet, peut-on encore parler du droit de propriété comme d'un droit total ou complet ? La réponse à cette question appelle des nuances. Deux commentaires du ministre de la Justice sur l'article 947 C.c.Q. doivent être signalés, l'un portant sur le plan du principe d'absolutisme et l'autre sur la pratique du droit de propriété.

Sur le plan théorique, le droit de propriété est préservé :

« Cet article [947 C.c.Q.] reprend en substance l'article 406 C.C.B.C., quoiqu'il nuance un peu plus la définition donnée au droit de propriété, tenant compte en cela des restrictions qui y ont été apportées depuis la codification

<sup>327</sup> Y. PREVOST, *loc. cit.*, note 321, p. 69, 78.

<sup>328</sup> A. COSSETTE, « Considérations sur le droit de propriété et son évolution », (1967-68) 70 *R. du N.* 277, 278.

<sup>329</sup> *Ibid.*, p. 279.

<sup>330</sup> *Ibid.*, p. 281.

<sup>331</sup> *Ibid.*, p. 287.

<sup>332</sup> *Ibid.*, p. 287.



en 1866, tant dans l'intérêt général que dans l'intérêt privé, et des changements intervenus, depuis lors, dans l'exercice de ce droit. Il précise que les limites et les conditions que la loi peut établir eu égard à la propriété peuvent en restreindre l'exercice, sans porter atteinte à la plénitude juridique du droit dans son principe. »<sup>333</sup>

Sur le plan pratique, toutefois, il faut reconnaître que la même disposition définissant le droit de propriété le démembré et en autorise la dissection :

« [...] [l']article annonce immédiatement que la propriété est susceptible de modalités et de démembrements. On traite des modalités de la propriété lorsque les règles de droit régissent les rapports de plusieurs personnes qui ont un droit de propriété complet comportant tous les attributs de la propriété, usage, jouissance et libre disposition. On parle cependant d'un démembrement lorsque deux ou plusieurs personnes possèdent chacune un ou plusieurs attributs de droit de propriété sur un même bien, mais non tous. »<sup>334</sup>

Comment comprendre, dans ces conditions, le contenu de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus* ?<sup>335</sup> L'*usus* ou droit du propriétaire de faire un usage matériel ou juridique (telle la conclusion d'un contrat) de son bien ; ce droit d'usage est limité dans son étendue déjà dans l'énoncé du principe formulé dans le Code même.<sup>336</sup> Le *fructus* ou droit de jouir du bien ou d'en tirer les fruits et revenus (art. 910, 949 C.c.Q.) demeure, mais il peut être exercé par un intermédiaire ou un tiers tel un locataire.<sup>337</sup> L'*abusus* ou le droit de disposer du bien est préservé ; la disposition peut être matérielle (rénovation, altération, destruction) ou juridique (aliénation) ; il est relativement protégé par l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.<sup>338</sup>

Pour le moment du moins, nous sommes obligé de constater qu'en lieu et place de l'individualisme et de l'absolutisme émerge une autre relation entre les droits. Elle met en valeur l'harmonie de la collectivité dans un équilibre entre le tout et ses parties :

« Le terme retenu de relativité est cependant parfaitement correct. La propriété n'est, d'évidence, pas un droit relatif au sens où il serait par nature moins fort que d'autres. Elle est, au contraire, une valeur sûre mais dont les

<sup>333</sup> C.M.J., t.1, note 25, p. 556 ; D.-C. LAMONTAGNE, « D'antiques institutions juridiques au service d'un nouvel environnement », (1991-92) 94 R. du N. 131.

<sup>334</sup> *Ibid.*

<sup>335</sup> « Cet article [37] reprend en substance l'article 414 C.C. qui consacre l'application de la maxime médiévale *cujus est solum ejus debet esse usque ad coelum et usque ad inferos*.

Ce principe doit cependant tenir compte de fait qu'il peut effectivement être limité par des lois spéciales ou l'ordre public. Le deuxième paragraphe apporte un tempérament. » O.R.C.C., Volume I, Livre IV (*Des biens*), article 37, p. 209 ; O.R.C.C., Volume II, tome I, livres 1 à 4 : *Commentaires*, p. 396.

<sup>336</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 220, i), p. 152 ; voir aussi la doctrine et la jurisprudence rassemblées à ce sujet par le professeur Lamontagne : LAMONTAGNE, D.-C., *loc. cit.*, note 290, p. 401 et ss. ; *Malcolm c. MacDonald Mines Ltd.*, C.S. Montréal, n° 500-05-000183-853, le 01 décembre 1986, Juge Claude Benoît (10 p.), J.E. 87-232. (C.S.)

<sup>337</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 206, ii, p. 141 : « La *Loi sur la Régie du logement* [...] restreint considérablement les droits du locateur. » Voir à ce sujet : T. ROUSSEAU-HOULE et M. DE BILLY, *Le bail du logement : analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1989, p. 53 et ss.

<sup>338</sup> L.R.Q., c. C-12 ; voir aussi G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 516.

enjeux sont tels qu'ils obligent à en retenir une conception plurale, pour tenir compte des différents conflits qu'elle doit réguler. »<sup>339</sup>

Le droit de propriété en général - et celui de propriété immobilière en particulier - demeure une valeur importante pour quiconque en est titulaire. Au moins deux enjeux de taille peuvent être formulés autour de la propriété :

« Quels sont donc, pour reprendre le titre même de ces journées [il fait allusion aux journées Maximilien-Caron 1990 qui ont eu pour thème «*Les enjeux et Valeurs d'un Code civil Moderne : Liberté des conventions et Relativité du droit de propriété*»], les valeurs et les enjeux de la propriété ?

- La propriété est, tout d'abord, une valeur universellement reconnue, plus triomphante que jamais et cela que [sic] l'on attribue au terme de valeur son sens idéologique ou, plus prosaïquement, son sens économique. [...]

- La propriété demeure donc source de richesse et tel n'est pas le moindre de ses enjeux et ceux du droit qui la régit. »<sup>340</sup>

A ce titre, le droit de propriété oblige toute société à opérer des choix, notamment sur la manière de jouir des richesses et sur la mesure du pouvoir qu'implique la propriété.

Le droit d'une société doit-il se contenter d'accompagner, de simplement encourager les évolutions économiques, ou doit-il, au contraire, les contrôler ou du moins les orienter ? M. Perrinet-Marquet propose une triple réponse à cette question ; il s'agit de trois conflits que le droit, en tant que reflet de l'ordre social, est appelé à gérer :

« La réponse des pays développés à cette question n'est jamais univoque. Cependant, des arbitrages se manifestent qui privilégient certains enjeux, donc certains acteurs. Si tant est que le droit soit un instrument de régulation des conflits, le droit de propriété doit, en effet, gérer trois types d'opposition.

1) Tout d'abord il doit s'efforcer de répartir les droits sur un même bien entre plusieurs catégories de titulaires de droits réels. Tel est le résultat auquel aboutissent la copropriété, la propriété en volume, l'indivision ou les démembrements de la propriété. Ces choix ne posent pas de problèmes philosophiques graves. Purement techniques, ils tendent simplement à rendre, en pratique, la propriété la plus commodément utilisable possible.

2) En revanche, l'opposition d'intérêt entre les titulaires de droits personnels et les propriétaires revêt une autre dimension sociale. Même si elle n'est pas organisée par le droit de propriété lui-même, mais par celui des contrats (baux), elle aboutit à réduire aussi bien les prérogatives du propriétaire que la valeur économique du bien loué.

3) Mais le conflit le plus important même s'il n'apparaît souvent qu'en filigrane dans une législation civile, est celui qui oppose propriétaires privés et personnes publiques. Les enjeux peuvent être divers : maîtrise du sol, transparence fiscale, sauvegarde du patrimoine national, mais les méthodes sont toujours identiques : interdictions, autorisations, déclaration... »<sup>341</sup>

Selon la doctrine, il serait plus juste, pour caractériser la propriété immobilière, d'en parler comme d'un droit relatif plutôt que comme un droit absolu, en raison des nombreux conflits qu'il doit gérer. Comment le nouveau C.c.Q. intègre-t-il ce nouveau principe aux relations de voisinage ? Tel est l'objet de la sous-section suivante.

<sup>339</sup> H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 551, 553.

<sup>340</sup> *Ibid.*, p. 553-555.

<sup>341</sup> *Ibid.*, p. 555 ; voir aussi : Louis JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité, théorie dite de l'abus des droits*, 2<sup>e</sup> éd. revue et mise au courant de la législation, de la jurisprudence, de la doctrine et du droit comparé, Paris, Dalloz, 1939, 454 p. ; GHESTIN, J., et G., GOUBEAUX, *op. cit.*, note 177, nn° 724-726, pp. 705-708 (*Abus de droit en matière de propriété immobilière et de ses démembrements*) ; W. MARLER, *The Law of Real Property*, Bourroughs and Company [Eastern] Limited, Toronto, 1932, 649 p.

## Sous-section 2 : Intégration législative du principe de relativisme

Plusieurs constats de changement s'imposent sur la notion de droit de propriété sous le nouveau C.c.Q.. Si l'on peut aller jusqu'à parler de la substitution progressive du principe de relativisme à celui de l'absolutisme reconnu à la propriété, c'est en raison de nouvelles formulations que prend le relativisme sur les caractéristiques de la propriété en général (paragraphe 1) et en raison des illustrations de ce principe dans les règles propres aux relations de voisinage (paragraphe 2).

### Paragraphe 1 : Nouvelle formulation du relativisme dans le C.c.Q.

De prime abord, il nous faut faire remarquer la préoccupation croissante du législateur pour la collectivité. Dès lors, des précisions s'avèrent nécessaires pour saisir les caractères exclusif, perpétuel, total et absolu du droit de propriété.

Premièrement, dire du droit de propriété qu'il est exclusif, c'est reconnaître qu'il est « constitutif d'un patrimoine identifié, même en cas d'indivision. L'action en revendication assure l'exclusivisme du droit de propriété... »<sup>342</sup> Mais en même temps, cet exclusivisme est amoindri du fait que dès la disposition définissant la propriété sont annoncés ses démembrements et ses modalités (art. 947).<sup>343</sup>

Deuxièmement, le droit de propriété reste perpétuel en ce sens « qu'il ne se perd pas par le non-usage ». <sup>344</sup> Il demeure aussi longtemps que le bien existe.<sup>345</sup> Il disparaît cependant quand son titulaire y renonce (art. 943 C.c.Q. et ss.) ou par prescription acquisitive au bénéfice d'un tiers possesseur (art. 2910 C.c.Q. et ss.). Mais c'est surtout en matière de propriété intellectuelle et des biens meubles que la perpétuité perd ses plumes.<sup>346</sup>

Troisièmement, le droit de propriété est complet parce qu'il « emporte l'attribution des droits accessoires à son exercice effectif. Ainsi, la propriété d'un fonds riverain d'un cours

<sup>342</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 142 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 274-275.

<sup>343</sup> Le ministre de la Justice explique cette nouveauté : « [L]'article annonce immédiatement que la propriété est susceptible de modalités et de démembrements. On traite des modalités de la propriété lorsque les règles de droit régissant les rapports de plusieurs personnes qui ont un droit de propriété complet comportent tous les attributs de la propriété, usage, jouissance et libre disposition. On parle cependant d'un démembrement lorsque deux ou plusieurs personnes possèdent chacune un ou plusieurs attributs du droit de propriété sur un même bien, mais non tous. » (*C.M.J.*, t. I, note 25, p. 556.) ; A. BOUDREAU-OUELLET, « Aspects conceptuels et juridiques du « droit de propriété » », (1990) 21 *R.G.D.* 169 ; J.-G. CARDINAL, « La propriété, l'abus de droit », (1967-68) 70 *R. du N.* 493.

<sup>344</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 142 ; voir aussi n° 18, p. 11-12.

<sup>345</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 275-276.

<sup>346</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, p. 143.

d'eau emporte accessoirement un droit d'usage de cette eau (art. 981 C.c.Q.). Sur le plan matériel, la propriété profite également du droit d'accession (art. 948 C.c.Q.) ».<sup>347</sup>

Quatrièmement, le principe veut que le droit de propriété soit le plus complet c'est-à-dire qu'il procure à son titulaire l'*usus*, le *fructus*, et l'*abusus* sur le bien. Parmi les nombreuses restrictions législatives et conventionnelles que connaît ce principe, on pourrait citer un exemple de limitation à l'*abusus*. C'est « le cas de la résidence familiale et des meubles qui la garnissent, tous les deux frappés d'une interdiction de les aliéner sans le consentement du conjoint (art. 401, 404 et 405 C.c.Q.) ».<sup>348</sup>

Cinquièmement, le droit de propriété est considéré comme absolu en ce sens que « [I]e propriétaire peut profiter de son bien à sa guise, de la façon dont il l'entend, et retirer de celui-ci tous les avantages et services qu'il est susceptible de lui procurer. »<sup>349</sup> Mais qu'en reste-t-il compte tenu de la manière dont il est formulé à l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne et de l'article 947 C.c.Q. ?

« L'absolutisme du droit de propriété se vérifie de moins en moins dans la réalité, car il reçoit de nombreuses restrictions. Les textes de l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne et de l'article 947 C.c.Q. le soumettent d'ailleurs aux limitations et aux interdictions prévues par les lois et les règlements, l'un par la mention «*sauf dans la mesure prévue par la loi*», l'autre par l'emploi de la formule «*sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.*» »<sup>350</sup>

De multiples autres dispositions du Code témoignent de l'intégration du relativisme dans le livre des biens. Telles sont les dispositions soumises à la règle générale de la tolérance mutuelle et celles réglementant les restrictions à la libre disposition de certains biens. D'une part, le relativisme se montre dans la prise en compte de la dimension sociale, du principe de la réciprocité qui y est sous-entendu et du principe de la tolérance mutuelle entre propriétaires voisins (art. 977 à 1008 C.c.Q.).<sup>351</sup> D'autre part, on peut identifier dans le Code d'autres restrictions conventionnelles ou testamentaires au droit de propriété énumérées au titre

<sup>347</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 273.

<sup>348</sup> *Ibid.*

<sup>349</sup> *Ibid.*, p. 271.

<sup>350</sup> *Ibid.*

<sup>351</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 555 : « [...] [P]our ce qui est du chapitre sur les règles particulières à la propriété immobilière, le Code pose, en premier lieu, le principe que l'on doit accepter les inconvénients normaux du voisinage et il considère les limitations, tels le bornage et l'écoulement des eaux, non pas comme des servitudes, mais plutôt comme des limitations au droit de propriété, imposées par le voisinage ou la situation des lieux. Il introduit également, dans ces limitations, des règles sur l'usage des eaux, les arbres, l'accès au fonds d'autrui et l'empiètement. » Voir aussi : P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 404 et ss. ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 227 et ss., p. 156 et ss.

cinquième (*Des restrictions à la libre disposition de certains biens*), aux art. 1212 et ss. C.c.Q.<sup>352</sup>

La relativité du droit de propriété immobilière se révèle enfin dans les restrictions d'origine jurisprudentielle : sous le C.c.B.-C., la manière d'exercer son droit de propriété a été retenue par les tribunaux tantôt comme un abus fautif (Chapitre 1<sup>er</sup>) tantôt comme un abus non fautif mais socialement inacceptable (Chapitre 2). Les éléments constitutifs de cet abus « varient selon qu'on adopte la notion traditionnelle de responsabilité ou la théorie du risque social. Le droit prétorien reconnaît ces deux approches. »<sup>353</sup> Ces deux points de vue de la jurisprudence se sont maintenus sous l'empire du nouveau C.c.Q..

Entre, d'un côté, la philosophie libérale favorable à l'exclusivisme et à l'appropriation privée par souci d'efficacité dans la production mais aussi par respect pour la liberté des personnes et, de l'autre côté, une tendance plus sociale prête à restreindre le droit de propriété par souci d'un partage plus équitable des biens, l'art. 947 C.c.Q. a adopté une troisième voie :

« en affirmant l'absolutisme du droit de propriété en principe, mais en reconnaissant que l'on peut apporter des limites certaines à son acquisition et à son exercice [...], l'article [...] du [...] Code civil du Québec n'effectue pas d'autre choix. La disparition du qualificatif «absolu», [...] son remplacement par l'adverbe «complètement» et la reprise [...] de la réserve relative aux «limites et conditions fixées par la loi» confirment l'attachement du droit québécois à la conception *relative* du droit de propriété. Mais l'apparition de l'adverbe «librement», au texte de cette disposition, rappelle aussi l'ancrage *libéral* de ce système juridique. »<sup>354</sup>

Ansï s'explique le rapport constant dans le nouveau C.c.Q. entre les droits des personnes et le droit des biens : il se manifeste dans le traitement que le nouveau Code accorde d'une part à la personne du propriétaire et, d'autre part, à l'objet même du droit. Quels en sont les signes les plus patents ? Pour mieux circonscrire les conséquences quantitatives et qualitatives de la relativité du droit de propriété, il nous a paru utile de relever d'un côté, « les limites légales de ce que la loi permet » au propriétaire de faire et, de l'autre, « les motifs pour lesquels »<sup>355</sup> l'objet du droit de propriété est restreint. En d'autres termes, il est nécessaire d'établir un équilibre entre le sujet de droit et l'objet du droit, entre la personne titulaire du droit de propriété et la relation de voisinage comme objet de ce droit de propriété.

A l'intention de la personne titulaire du droit de propriété le Code formule au moins deux règles dans le livre des personnes. D'abord, il consacre le plein exercice des droits civils à l'article 4 :

<sup>352</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 207, iii), p. 143 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 184 et ss.

<sup>353</sup> P.-C. LAFOND, *Droit des biens d'après l'œuvre de Pierre Martineau*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1991, p. 289.

<sup>354</sup> G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 528.

« La personne a, en principe, le plein exercice de ses droits civils. Cette capacité d'exercice peut cependant être limitée par la loi dans certains cas : par exemple, pour cause de minorité ou de déficience mentale. En outre, alors qu'il lui est interdit de renoncer à la jouissance de ses droits, elle peut, dans certaines circonstances, renoncer à leur exercice. »<sup>356</sup>

Ensuite, le Code établit certaines règles fondamentales, notamment à l'article 6 :

« Le chapitre sur l'exercice des droits consacre des règles fondamentales : il fait de la bonne foi une condition de l'exécution des devoirs et de l'exercice des droits ; il codifie la théorie de l'abus des droits, en vertu de laquelle on ne peut exercer un droit en vue de nuire à autrui ou de manière à causer un préjudice hors de proportion avec le profit recherché ; il reprend l'exigence qu'un acte juridique ne saurait porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. »<sup>357</sup>

En effet, bien que la jouissance paisible et la libre disposition des biens soient protégées au livre des biens, il a été jugé utile de les placer dans le livre du Code sur les personnes :

« La jouissance paisible et la libre disposition des biens sont des corollaires de la propriété et de la possession déjà protégées par le Code, mais leur importance pour la personne justifie, aux yeux du Comité (des droits civils), leur place dans ce chapitre du Code consacré aux droits civils. »<sup>358</sup>

Quant à l'article 7 selon lequel « [a]ucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi », il consacre expressément la théorie de l'abus des droits telle qu'elle est exprimée dans la maxime *sic utere tuo ut alienum non laedas*. Dans ses commentaires sur l'article 10, le Comité des droits civils mit l'accent, dès 1966, sur le droit d'une personne d'obtenir la cessation du préjudice qu'il subit et sur les mesures de réparation de tout préjudice, aussi bien moral que matériel :

« Les droits civils et libertés fondamentales visés dans le présent chapitre sont déjà protégés dans une large mesure par les principes généraux de la responsabilité civile. En outre, le droit d'obtenir la cessation du préjudice est déjà reconnu par les tribunaux au moyen des procédures de l'injonction, de l'*habeas corpus*, etc., et les tribunaux ordonnent souvent la cessation du préjudice en dehors de ces procédures, par exemple dans les cas d'*abus de droit* et de libelle.

En raison de ces droits fondamentaux, le Comité juge opportun d'en garantir pleinement la protection dans le présent chapitre en assurant dans tous les cas le recours à l'injonction et à la réparation de tout préjudice, tant moral que matériel.»<sup>359</sup>

Ce point de vue est maintenant reconnu tant en doctrine<sup>360</sup> qu'en jurisprudence.<sup>361</sup> On la trouve également dans plusieurs codes récents.<sup>362</sup>

<sup>355</sup> *Ibid.*, p. 509.

<sup>356</sup> O.R.C.C., *Vol. II, t. I, livres 1 à 4 : Commentaires*, Éditeur officiel du Québec, Québec, 1978, p. 3.

<sup>357</sup> *Ibid.*

<sup>358</sup> O.R.C.C., *Rapport du comité des droits civil*, vol. 2, Montréal, 1966, p. 15-16 (art. 6) ; BARREAU DU QUÉBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES PERSONNES, *Mémoire de la Sous-commission du barreau du Québec sur le droit des personnes présenté à la Commission parlementaire des 12-13 et 14 avril 1983 sur le projet de loi 106 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes*, Publications du Barreau du Québec, 1983, p. 5 (article 7).

<sup>359</sup> O.R.C.C., *Rapport du comité des droits civil*, vol. 2, Montréal, 1966, p. 22-24 (art. 10) ; O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS, *Projet de Code civil*, vol. 2, p. 27.

<sup>360</sup> A. MAYRAND, *loc. cit.*, note 16, p. 321 ; D. ANGUS, *loc. cit.*, note 123, p. 150 ; L. MAZEAU, « La responsabilité dans l'exercice d'un droit », (1956) 58 *R. du N.* 369 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 405-406, 422-433 ; A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 214, 234.

En 1983, la Commission des droits de la personne critiquait le critère de l'intérêt légitime ; elle lui préférait un critère d'appréciation objectif qui établit un rapport de proportionnalité entre l'avantage qu'une personne peut tirer de son droit et le préjudice qui peut en résulter pour autrui :

« « La règle proposée par le projet de loi 106 est la suivante : «*On ne peut exercer un droit avec l'intention de nuire à autrui ni de manière à lui causer un préjudice en l'absence d'intérêt sérieux et légitime.*»

Il y a dans cette règle un danger de glissement vers la négation pratique de la théorie. En effet, la justification très subjective, d'un intérêt sérieux et légitime est trop facile à faire.

Autrement dit, pour qu'on puisse vraiment parler d'implantation de la théorie d'abus de droit, il faut laisser au juge un critère d'appréciation objectif. La notion d'intérêt sérieux et légitime nous paraît trop floue et trop subjective pour permettre dans la plupart des cas la rectification des abus.»<sup>363</sup>

Mais que fait le nouveau C.c.Q. à l'intention de l'objet même de la propriété ? Il affirme dans le principe définissant le droit de propriété que toutes ses caractéristiques traditionnelles sont limitées dans leur exercice. Il est permis de douter que l'absolutisme du droit de propriété résiste tout seul au changement. D'abord, de l'énoncé même du principe du droit de propriété tel que formulé à l'article 947 C.c.Q. a disparu la formule « de la manière la plus absolue ». L'omission est de taille. Ensuite, même s'il évite de « porter atteinte à la plénitude juridique du droit dans son principe »<sup>364</sup>, l'article 947 porte un coup fatal au principe de l'absolutisme, celui-ci laissant la place à ce que les auteurs ont appelé la relativité<sup>365</sup> ou le relativisme.<sup>366</sup>

La relativité existait certes déjà sous le C.c.B.-C., mais sa formulation dans le C.c.Q. lui a permis de s'affirmer comme un principe caractérisant le droit des biens et de la propriété immobilière. Comment ce remplacement de l'absolutisme par le relativisme du droit de

<sup>361</sup> Voir notamment en matière extracontractuelle : *Connelly v. Bernier*, (1924) 36 B.R. 57 ; *Air Rimouski Ltée v. Gagnon*, [1952] C.S. 149 ; *Blais v. Giroux*, [1958] C.S. 569 ; *Brodeur v. Choinière*, [1954] C.S. 334 ; en matière contractuelle : *Quaker Oats Co. of Canada Ltd. v. Côté*, [1949] B.R. 389 ; *Fiorito v. The Contingency Insurance Co. Ltd.*, [1971] C.S. 1 ; *Ph. Beaubien et Cie Ltée v. Can. Gen. Electric Co. Ltd.*, [1976] C.S. 1459 ; *Corriveau c. Bissonnette*, [1992] R.R.A. 843, 847 (C.A.).

<sup>362</sup> Voir notamment le *Code civil suisse*, art. 2 ; le *Code civil éthiopien*, art. 2032 ; le *Code civil tchecoslovaque*, art. VI ; le *Code civil polonais*, art. 5 ; le *Code civil hongrois*, art. 5 ; le *Code civil de la République fédérale allemande*, art. 226.

<sup>363</sup> COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE DU QUEBEC, *Commission permanente de la Justice sur le Projet de loi n° 106 : Loi portant réforme au Code civil du Québec*, iii, 38 p. et 5 annexes, à la p. 4. La Commission propose, pour cette disposition, une formulation qui met en valeur le critère de proportionnalité : «*Nul ne peut exercer un droit en vue de nuire à autrui ou de manière à causer un préjudice hors de proportion avec l'avantage qu'il peut en tirer* » ; au même effet : BARREAU DU QUEBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES PERSONNES, *op. cit.*, note 358, p. 15 (article 8) ; BARREAU DU QUEBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES BIENS, *Mémoire de la Sous-commission du barreau du Québec sur le droit des biens présenté à la Commission parlementaire du 28 mars 1984 sur le projet de loi 58 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des biens*, Publications du Barreau du Québec, 1984, p. 4.

<sup>364</sup> *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 556.

<sup>365</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 222, p. 154.

<sup>366</sup> G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 505 ; S. PICHETTE, *loc. cit.*, note 218, p. 529 ; H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 551.

propriété immobilière se manifeste-t-il dans le cadre des relations de voisinage telles que décrites dans le nouveau C.c.Q. ?

## **Paragraphe 2 : Illustrations du relativisme en droit de voisinage dans le C.c.Q.**

En ce qui concerne les relations de voisinage, le relativisme du droit de propriété immobilière apparaît dans le C.c.Q. sous forme de ce qui est reconnu comme le devoir de tolérance mutuelle. Quel choix de société ce devoir révèle-t-il puisque «[c]hoisir un droit de propriété, c'est choisir un style de société»<sup>367</sup> ?

Nous donnerons quelques illustrations du non-absolutisme du droit de propriété tel qu'il apparaît dans le nouveau C.c.Q. : il convient de préciser dès à présent que les exemples qui vont suivre sont présidées non pas tant par la logique d'un principe d'absolutisme assorti de restrictions que par le principe de relativisme intégrant la relation de réciprocité entre propriétaires voisins.

En ce qui concerne l'objet même du droit de propriété, le C.c.Q. accroît de manière assez originale la relativité de la propriété dans les choix par lesquels il équilibre ce droit par rapport au droit semblable du voisin.

Premièrement, l'article 993 règle la controverse sur les mesures. La nouvelle distance de 1,50 mètre couvre tous les cas anciens où la distance s'évaluait tantôt en pieds anglais tantôt en pieds français. En plus, elle permet l'ouverture des vues en tenant compte des emplacements et en veillant à ce qu'elle ne donne sur aucun mur du fonds voisin. Enfin, la même mesure étant reprise en ce qui concerne les jours, ceux-ci peuvent être percés à n'importe quelle hauteur, du moment qu'ils sont translucides et dormants.<sup>368</sup> « De telles dispositions relativisent, en théorie, la propriété des voisins. »<sup>369</sup> Le Code tient compte de l'intérêt des deux parties.

Deuxièmement, la relativité du droit de propriété immobilière touche à l'accès au fonds d'autrui et sa protection (art. 987-992). La servitude dite de tour d'échelle oblige tout propriétaire à laisser son voisin pénétrer chez lui aussi bien pour ériger, réparer ou entretenir (art. 987 C.c.Q.)<sup>370</sup> que pour permettre la récupération par le voisin des biens entraînés chez lui

<sup>367</sup> G. GOLDSTEIN, *loc. cit.*, note 225, p. 528.

<sup>368</sup> O.R.C.C., *Vol. I : Projet de Code civil*, Livre IV (*Des biens*), articles 61, 62, p. 214-215 ; O.R.C.C., *Vol. II, t. 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, p. 400 (articles 61 et 62). De la mesure moindre d'un mètre quatre-vingt-dix pour la distance, l'office recommande une distance moindre de deux mètres. *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 582.

<sup>369</sup> H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 556.

<sup>370</sup> O.R.C.C., *Vol. I*, Livre IV (*Des biens*), articles 69, p. 216 ; O.R.C.C., *Vol. II, t. 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, p. 401 (art. 69). Ce nouvel article s'inspire des articles 1216 et 1218 du *Code civil éthiopien*. *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 579. En 1975, le comité du droit des biens formulait la proposition selon laquelle le propriétaire pouvait interdire l'accès sur son fonds (O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS, *Rapport sur les biens*, Montréal,



par une force naturelle ou un cas fortuit (art. 989 C.c.Q.).<sup>371</sup> Il a droit à une réparation (art. 988 C.c.Q.)<sup>372</sup> en cas d'accès à son fonds, mais en contrepartie, il a aussi *le devoir* de voir à ce que les ouvrages qui ont lieu sur son fonds ne menacent de tomber chez le voisin ou sur la voie publique (art. 990 C.c.Q.).<sup>373</sup>

A cet égard, la recherche d'équilibre entre les droits des voisins est patente dans les commentaires suivants de la Chambre des notaires. En marge de l'article 1031 du *Projet de loi n° 58 (1983) sur la «Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des biens»*, la Chambre des notaires émet une opinion intéressante. Elle porte sur ce qui est devenu l'article 991 C.c.Q. où le législateur interdit d'ébranler le fonds voisin. La chambre des notaires

« considère que l'article 1031 limite énormément la portée de la règle posée à l'article 1033 (voir les commentaires en marges de l'article 1033). En effet, l'expression «**veiller à ne pas ébranler le fonds voisin**» semble signifier «prendre les précautions normales pour ne pas ébranler le fonds», ce qui est la caractéristique d'une simple obligation de moyen. Ce type d'obligation fait reposer le fardeau de la preuve sur la victime ce qui, dans les circonstances, apparaît inacceptable.

En pratique, si cette règle est adoptée, le propriétaire d'une construction dont la solidité a été ébranlée par l'action de son voisin ne pourrait réclamer aucun dommage si ce dernier établit qu'il a pris les précautions normales pour éviter de tels ennuis ou s'il est établie [sic] que la faute incombe à une personne autre que le propriétaire.

En conclusion, le comité recommande l'adoption d'une règle de responsabilité sans faute en faveur du propriétaire du fonds qui subit un dommage conformément au principe établi à l'article 1033. Or l'article 1033 consacre la règle du bon voisinage. On peut donc en conclure que la Chambre des notaires interprète la règle du bon voisinage comme consacrant le principe de responsabilité sans faute. »<sup>374</sup>

---

1975, p. 94-96 (art. 64-65). En 1984, le Barreau du Québec recommandait que le propriétaire « **doi[ve]**, après avoir reçu un avis préalable, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour construire, réparer ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin. » (BARREAU DU QUÉBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES BIENS, *op. cit.*, note 363, p. 56) ; A. COSSETTE, « La servitude de tour d'échelle » (1958-59) 61 *R. du N.* 488 ; R. THIVIERGE, « La servitude de tour d'échelle : désormais reconnue comme servitude légale ? » [1988] *R.D.I.* 527.

<sup>371</sup> O.R.C.C., *Vol. I*, Livre IV (*Des biens*), articles 70, p. 216 ; O.R.C.C., *Vol. II*, t. 1, livres 1 à 4 : *Commentaires*, p. 402, art. 70. Cet article, qui remplace l'art. 428 C.c.B.-C., s'inspire de l'article 1219 du *Code civil éthiopien* et de l'article 700 du *Code civil suisse*. (*C.M.J.*, t. I, note 25, p. 579)

<sup>372</sup> Dans ses commentaires au *Projet de loi n° 58*, la Chambre des notaires du Québec recommande « de remplacer le mot «voisin» par «autrui» afin d'élargir la portée de la règle prévue à l'article 1027 à d'autres personnes que le voisin tel un gérant d'affaires. » CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Projet de loi n. 58 (1983) sur la «Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des biens»*, 16, 104 p, à la p. 23. Cet article de droit nouveau s'applique et à celui qui demande l'accès et à celui qui doit l'autoriser. (*C.M.J.*, t. I, note 25, p. 579)

<sup>373</sup> O.R.C.C., *Vol. I*, Livre IV (*Des biens*), articles 69 et 70, p. 216 ; O.R.C.C., *Vol. II*, t. 1, livres 1 à 4 : *Commentaires*, p. 401-402, art. 69 et 70 ; *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 580-581.

<sup>374</sup> CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 372, p. 25 (art. 1031), p. 26 (art. 1033). Le texte en vigueur adopte finalement une formule prohibitive et catégorique selon laquelle « *le propriétaire ne doit pas [...] ébranler le fonds voisin [...].* » Nous avons mis en italique. La source de l'art. 991 C.c.Q. est : Le Code civil allemand, article 909. « Cet article est nouveau. Il codifie la règle voulant qu'un propriétaire *ne doit pas causer préjudice au fonds voisin* par les travaux et les fouilles faits sur son fonds. » *C.M.J.*, t. I, note 25, p. 581.

Nous sommes obligé d'admettre que «[l]e maître de chaque fonds voit ainsi ses prérogatives réduites mais cette limitation, de par son caractère bilatéral, lui profite au moins autant qu'elle peut lui nuire. »<sup>375</sup>

Troisièmement, le principe de bon voisinage tel qu'appliqué aux arbres plantés près des fonds voisins (art. 984-986 C.c.Q.) montre également de la part du législateur, une authentique recherche d'équilibre dans le jeu des pouvoirs ou droits accordés au propriétaire et des obligations ou devoirs qui lui sont imposés. En effet,

« le Code maintient globalement les règles du droit antérieur. Il prescrit toutefois que le propriétaire doit, si des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper et, en cas de refus, le contraindre à le faire, moyennant une mise en demeure préalable. Le droit antérieur prévoyait cette règle pour les branches, mais permettait la coupe unilatérale des racines, ce qui pouvait entraîner la mort de l'arbre. »<sup>376</sup>

Quatrièmement, une nouvelle approche est adoptée par le Code en ce qui concerne l'écoulement des eaux. L'article 979 C.c.Q. renonce à imposer des restrictions supplémentaires à la charge du propriétaire du fonds inférieur à l'écoulement des eaux dès lors que le fonds supérieur est utilisé à des fins agricoles.<sup>377</sup> Il n'y a pas d'indemnité de prévue « même si ces travaux aggravent, techniquement parlant, la servitude en y faisant couler un volume d'eau supérieur. »<sup>378</sup> Par contre, cette limitation est compensée par l'article 981 et 982, de droit nouveau. Ces deux dispositions mettent « un frein à l'absolutisme du droit sur les eaux », notamment en autorisant un propriétaire à exiger la destruction ou la modification de tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau et en tenant compte de l'intérêt général.<sup>379</sup>

Ces quelques exemples portant sur les relations de voisinage suffisent à indiquer que « les innovations particulières du Code québécois se situent majoritairement dans le sens d'une certaine relativisation du droit de propriété ».<sup>380</sup>

## SECTION 4 : INFLUENCE DU DROIT PUBLIC SUR LE DROIT PRIVÉ

Le principe de relativisme du droit de propriété étant identifié dans sa formulation et dans quelques exemples touchant aux relations de voisinage, il nous reste à montrer comment le nouveau Code va encore plus loin : il intègre des secteurs importants du droit privé au pouvoir

<sup>375</sup> H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 557.

<sup>376</sup> *C.M.J.*, t. 1, note 25, p. 571.

<sup>377</sup> Les articles 45 et 46 reprennent les articles 501 et 539 C.c.B.-C. ; O.R.C.C., *Vol. I : Projet de Code civil*, Livre IV (*Des biens*), p. 211 ; O.R.C.C., *Vol. II, t. 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, p. 398.

<sup>378</sup> *C.M.J.*, t.1, note 25, p. 575.

<sup>379</sup> *Ibid.*, p. 576 ; H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 557.

du droit public et par le fait même les soustrait au pouvoir du propriétaire. Cette recherche des moyens les plus appropriés pour gérer certains aspects du droit de la propriété immobilière s'explique en bonne partie par le fait que le droit de propriété est un droit qui attribue des droits réels et aussi des droits personnels : « Les facultés ou prérogatives reconnues à une personne, dans notre système, issu de la tradition française, entrent dans une de ces deux catégories : les droits réels d'une part et les droits personnels de l'autre. »<sup>381</sup>

En effet, plusieurs droits subjectifs existent et sont reconnus à leurs titulaires par les lois quasi constitutionnelles ou constitutionnelles de compétence fédérale ou provinciale. Le droit de propriété est l'un des plus éminents de ces droits. Du côté fédéral, le droit de propriété est reconnu dans la *Loi constitutionnelle de 1867* ; il y est attribué aux pouvoirs exclusifs des législatures provinciales.<sup>382</sup> La *Déclaration canadienne des droits* le formule en ces termes : « le droit de l'individu à [...] la jouissance de ses biens, et le droit de ne s'en voir privé que par l'application régulière de la loi ». <sup>383</sup> Malgré cette reconnaissance de principe, le droit de propriété fait figure de parent pauvre dans la législation fédérale.<sup>384</sup>

Du côté provincial, le droit de propriété est d'abord reconnu sous diverses formes dans le C.c.Q., notamment par la définition qui en est donnée à l'article 947. Il est ensuite décrit à l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne* : « Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi. »<sup>385</sup> Après avoir dressé un bilan de l'application de l'article 6 de la Charte et cerné l'état du droit positif à ce sujet, M. Lamer conclut son analyse de la protection du droit de propriété par ces mots qui résument bien la place du droit de propriété en droit provincial :

« Il est clair que le législateur n'a nullement l'intention d'accorder au droit de propriété un caractère absolu. Toutefois, nous croyons que la position occupée par l'article 6 de la Charte lui confère un droit au respect plus important que celui qui lui a été accordé jusqu'ici. L'importante division des tribunaux sur cette question est, à notre avis, assez significative. Il y a certainement lieu de proposer une application de la limite interne de l'article 6, de manière à ne pas le priver de sa substance. La question fondamentale qui demeure est la suivante : quelle place sommes-nous prêts à faire au droit de propriété ? »<sup>386</sup>

<sup>380</sup> H. PERINET-MARQUET, *loc. cit.*, note 312, p. 559.

<sup>381</sup> J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 211, p. 222.

<sup>382</sup> La *Loi constitutionnelle de 1867*, 30 & 31 Vict., R.U., c.3, art. 92, 13 : « La propriété et le droit civil ».

<sup>383</sup> La *Déclaration canadienne des droits*, L.R.C. (1985), App. III, art. 1, a). Il n'est pas reconnu par la *Charte canadienne des droits et libertés*, partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982*, [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (1982, R.U., c.11)] ni par la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, L.R.C. (1985), c. H-6.

<sup>384</sup> Daniel LAMER, « La Charte des droits et libertés de la personne et la protection du droit de propriété : bilan critique », (1995) 9 *R.J.E.U.L.* 167, 169.

<sup>385</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., c. C-12.

<sup>386</sup> D. LAMER, *loc. cit.*, note 384, p.167, 185.

Le commentaire du professeur Lamontagne sur l'article 6 de la Charte et le pouvoir de disposer de son bien est étayé par la jurisprudence<sup>387</sup> et va dans le sens des restrictions et du relativisme : «L'analyse de cet article, écrit-il, ne permet pas de conclure à une consécration de la plénitude du droit à la liberté contractuelle. Ainsi, plusieurs lois assujettissent le pouvoir de disposition juridique, spécialement dans le domaine administratif à l'obtention d'une autorisation. Dans d'autres cas, l'aliénation est carrément interdite.»<sup>388</sup>

D'où une certaine ambivalence du droit à l'égard de la propriété. D'une part, tout en étant l'exemple par excellence du droit subjectif le plus complet, il est soumis par le Code, les autres lois, les règlements, la jurisprudence et la doctrine à un traitement extrêmement actif et varié à cause de l'objet sur lequel il porte : les biens meubles ou immeubles, qui couvrent un champ immense du droit (privé ou public). D'autre part, le droit de propriété est fort chargé symboliquement pour les personnes parce qu'il représente une somme de valeurs (l'avoir, le pouvoir, le valoir) dans lesquelles leurs titulaires se reconnaissent.

Dès lors, il ne faut pas s'étonner que le titulaire du droit de propriété cherche à user au maximum des attributs qui lui sont reconnus par les lois. S'il est vrai, par ailleurs, que l'objectif du droit consiste essentiellement à assurer l'ordre et à rendre la justice (*jus est ars boni et aequi*)<sup>389</sup>, il est important, pour limiter ou régler ces conflits, de créer un mécanisme qui assure que l'application d'une loi ne bafoue pas une autre loi ou que l'application d'une disposition n'annule pas les autres dispositions de la même loi. Autrement, le conflit entre les parties d'une même loi ou entre différentes lois crée la confusion dans l'esprit des citoyens. Privilégier une disposition de la loi sur d'autres dispositions de même valeur ou favoriser l'application d'une loi aux dépens d'autres lois d'égale importance, c'est risquer de briser l'équilibre que le droit a pour but de maintenir (*summum jus summa injuria*).<sup>390</sup>

Comment l'application de ces principes peut-elle créer de l'incertitude dans un contexte social et législatif en évolution, spécialement dans le domaine des relations entre propriétaires voisins ? Le législateur combine plusieurs catégories de prime abord opposées. En effet, au titre premier (De la jouissance et l'exercice des droits civils) de son livre premier, le Code civil affirme que toute personne est titulaire des droits de la personnalité ; il consacre le fait que

<sup>387</sup> *Droit de la Famille - 1769*, (C.S. Longueuil), n° 505-05-001590-915, le 23 février 1993, Juge Lyse Lemieux (32 p.), J.E. 93-620 ; *Demers c. St-Laurent (Ville de)*, [1997] R.J.Q. 1892.

<sup>388</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 206, p. 142 ; voir aussi R. DUSSAULT et L. BORGEAT, *Traité de droit administratif*, 2<sup>e</sup> éd., tomes 1 et 2, Québec, P.U.L., 1984 et 1986 ; A. COSSETTE, « De certaines ventes nécessitant une autorisation », *R.D. Vente*, Doctrine, document 4.

<sup>389</sup> A.MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 251.

la personne est au centre des préoccupations de cette législation fondamentale du droit civil (articles 8, 9 C.c.Q.). Il affirme ainsi la liberté et l'égalité des personnes. Mais en même temps, le Code civil s'emploie à protéger le faible, la collectivité, l'intérêt général, l'intérêt public ou l'ordre public<sup>391</sup> au détriment des valeurs libérales individuelles. En matière de propriété, c'est tout l'enjeu de l'équilibre entre les droits individuels et les droits d'autrui, de la collectivité. Toute la difficulté, c'est de fixer les limites entre la reconnaissance des droits d'un propriétaire et les droits semblables de son voisin, dans l'hypothèse où ils entrent en conflit.

Pour instaurer l'harmonie dans ces rapports conflictuels entre certains aspects des droits des personnes et des droits des biens, le législateur a tenté de tenir compte des avis de la jurisprudence et de la doctrine, consacrant la théorie d'abus de droit. Il l'a fait de deux manières. La première forme d'abus de droit reconnue par le Code consiste en une faute intentionnelle ou non intentionnelle, par action ou par omission – suivant en cela le modèle traditionnel de la responsabilité civile extracontractuelle. L'autre manière d'abuser de son droit est propre au droit des biens : elle ne nécessite pas de faute mais repose sur les buts ou la raison sociale des droits subjectifs et sur les risques inhérents à l'exercice des droits.

Avant d'analyser dans notre dernier chapitre l'articulation de l'abus des droits propre au droit des biens ainsi que la norme de tolérance mutuelle qui s'en dégage, il importe de relever certains domaines dans lesquels le droit public influence de plus en plus le droit privé. Lorsque le droit touche ses limites, le retour aux principes fondamentaux l'aide souvent à reprendre le souffle.<sup>392</sup> Le droit civil y arrive notamment en s'ouvrant à la dimension publique des droits subjectifs et individuels tel le droit de propriété :

« Le raisonnement civiliste de nature cartésienne reste une clé essentielle à la compréhension du fonctionnement du régime juridique québécois. Ce n'est pas suffisant. L'identification de certaines clés et la compréhension du fonctionnement de certains concepts en matière de droit public amènera à saisir que la dimension moderne du droit public et la dimension traditionnelle du droit privé se chevauchent et façonnent un droit hybride propice au développement du droit notarial. »<sup>393</sup>

Il en va ainsi dans quatre domaines d'exercice du droit de propriété immobilière : dans les rapports de voisinage, dans le droit du zonage, de l'environnement et de l'expropriation.

*En premier lieu, les relations de voisinage.* Le nouveau C.c.Q. restreint de manière générale tout exercice du droit de propriété immobilière dans le cadre des relations de

<sup>390</sup> *Ibid.*, p. 503.

<sup>391</sup> BARREAU DU QUEBEC, *Mémoire du Barreau du Québec sur le Code civil du Québec (Projet de loi 125) Livre V – Des obligations. Théorie générale*, Publications du Barreau du Québec, Montréal, 1991, p. 7.

<sup>392</sup> J.-M. AUDET, « Les effets du droit foncier public sur la rédaction des actes notariés », (1988) 5 *C.P. du N.* 45, 65.

voisinage. Telle est la raison d'être du chapitre consacré à des règles particulières à la propriété immobilière (art. 976 à 1008) :

« C'est en énumérant certaines restrictions que le droit de propriété devient, au fil des ans, un droit en quelque sorte *quasi public*. Ce n'est plus seulement l'équilibre traditionnel entre les voisins qu'il faut maintenant respecter, ce n'est plus l'intérêt du propriétaire qu'il faut sanctionner mais c'est plutôt l'intérêt, qu'on qualifie, *d'intérêt public commun, général, collectif*, qui est maintenant visé par une autorité qui est extrinsèque à la personne du propriétaire. En d'autres termes, c'est surtout de *l'autorité des pouvoirs publics* qu'émanent les restrictions et les limitations à l'exercice du droit de propriété.

Outre ces *restrictions d'ordre public* demeurent les *limitations contractuelles traditionnelles* que peuvent conclure les propriétaires entre eux.[...] »<sup>394</sup>

**En second lieu, le zonage.** Deux lois doivent être signalées à ce sujet : d'abord la loi sur l'aménagement de l'urbanisme et ensuite la loi sur la protection du territoire agricole. En 1979 fut adoptée la *loi sur l'aménagement et l'urbanisme*<sup>395</sup> ; elle porte sur le zonage. Celui-ci est «une technique de contrôle de l'utilisation du sol qui consiste à diviser le territoire d'une municipalité en zones et secteurs pour y réglementer la construction ainsi que l'usage des terrains et des bâtiments. »<sup>396</sup> La loi a pour objectif de définir les règles d'aménagement du territoire en donnant aux municipalités le pouvoir de réglementer le zonage, le lotissement et la construction (art. 113 à 122). Quoiqu'il demeure une controverse dans la doctrine sur la place du zonage dans le droit de propriété<sup>397</sup>, l'effet du zonage est indéniable ; il réduit sérieusement le droit de propriété foncière des citoyens.

<sup>393</sup> J.-M. AUDET, « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété foncière », (1988-1989) 91 *R. du N.* 111, 112.

<sup>394</sup> J.-M. AUDET, « Droit de propriété et droit de zonage », (1989) *R.D.I.* 857, 861 ; nous avons mis en italique.

<sup>395</sup> L.R.Q., c. A-19.1 ; L. GIROUX, « Quelques problèmes d'actualité dans le droit de l'aménagement », (1988) 5 *C.P. du N.* 131 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Droit de vue – caractère personnel ou réel », (1996) 98 *R. du N.* 269 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Jurisprudence. Servitudes – Obstruction de vues illégales », (1990-91) 93 *R. du N.* 224 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Jurisprudence. Servitudes : diminution d'usage de la servitude de baignade – Division du fonds servant – Tour d'échelle ou échelage », (1991-92) 94 *R. du N.* 358 ; D.-C. LAMONTAGNE, « Règles particulières à la propriété immobilière et servitudes », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, *La réforme du Code civil – Personnes, successions, biens*, t. I, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 465.

<sup>396</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, Direction générale des publications gouvernementales, *Aménagement du territoire et urbanisme – Répertoire commenté des termes, des organismes et des lois*, Québec, Éditeur officier du Québec, 1985 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 474-477 ; J.-M. AUDET, « Jurisprudence – Protection du territoire agricole – Usage dérogatoire – Droits acquis – Règles d'interprétation – Tétralogie de la Cour suprême du Canada », (1989-1990) 92 *R. du N.* 100-120 ; J.-M. AUDET, « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété foncière », (1988-89) 91 *R. du N.* 111-183 ; L. GIROUX, « Les règlements municipaux de zonage et de lotissement », [1984] *C.P. du N.* 157-197 ; D.-C. LAMONTAGNE, « L'influence du droit public sur le droit immobilier », [1986] *R.D.I.* 401-437 ; J. L'HEUREUX, « La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : la planification et le contrôle intérimaire », [1988] 5 *C.P. du N.* 1-44 ; L.-V. SYLVESTRE, « La pratique notariale et les effets de la Loi sur la protection du territoire agricole et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme au Québec », [1984] *C.P. du N.* 1-96 ; *Gestion Raymond Morisset Inc. c. Ville de Cap-Rouge*, [1989] *R.D.I.* 3.

<sup>397</sup> J.-M. AUDET, « Jurisprudence – Protection du territoire agricole – Usage dérogatoire – Droits acquis – Règles d'interprétation – Tétralogie de la Cour suprême du Canada », (1989-1990) 92 *R. du N.* 100, 101-102 ; J.-M. AUDET, « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété foncière », (1988-1989) 91 *R. du N.* 111, 137-143 ; *Gestion Raymond Morisset Inc. c. Ville de Cap-Rouge*, [1989] *R.D.I.* 3.

Quant aux propriétaires qui vivent à la campagne, leurs pourvois et prérogatives sont restreints par la *Loi sur la protection du territoire agricole*.<sup>398</sup> Cette loi et une jurisprudence de la Cour suprême<sup>399</sup> nous obligent à reconnaître une autre forme majeure de restriction à l'exercice du droit de la propriété foncière. L'interaction entre le droit public et le droit privé est telle que l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé : « [...] les lois et règlements de zonage tentent pour la plupart à «stériliser» une partie du droit de propriété et certains le font de façon draconienne. Les tribunaux ne peuvent pour autant refuser de s'y conformer et de les appliquer. »<sup>400</sup> Droit public et droit privé s'éclairent, se questionnent et s'enrichissent mutuellement :

« Droit de propriété et droit de zonage forment maintenant deux sphères juridiques différentes. Il y a entre les deux des liens de connexité et de complémentarité. Le droit de zonage a ceci de particulier qu'il affecte l'*usus* qui est le moteur du droit de propriété. En effet, c'est l'*usus* qui est l'étalon de la détermination de la valeur du bien foncier.

Le droit de propriété repose sur un titulaire et une personne ; le droit de zonage vise un bien dans son utilisation. Le droit de propriété est prouvé par un titre ; le droit de zonage est étranger à un titre. Le droit de propriété se distingue par la tenure ou le mode de propriété ; le droit de zonage est étranger à la tenure et ne considère que l'usage du bien foncier.

Le droit de propriété accorde des droits à son titulaire d'occuper un bien-fonds à sa convenance ; le droit de zonage n'est intéressé que par la destination du bien-fonds dans son usage, dans son utilisation et dans son occupation. Le droit de propriété est subjectif et s'applique à l'usager comme sujet de droit ; le zonage est objectif et atteint l'usage et non l'usager d'un bien foncier.

Le droit de propriété relève du droit privé ; le droit de zonage relève du droit public. Le droit de propriété suppose un propriétaire ; le droit de zonage suppose une autorité publique. Le droit de propriété vise à satisfaire un intérêt privé ; le droit de zonage vise à protéger l'intérêt général. Le droit de propriété n'a de limites que celles qui sont imposées par des lois et des règlements ; le droit de zonage n'a de limite que celle d'être considéré comme une expropriation déguisée. Le droit de propriété subit les effets du zonage et le droit de zonage investit le droit de propriété. En somme, c'est l'illustration du modèle manifestant *l'influence du droit public sur le droit privé*.<sup>401</sup>

***En troisième lieu, le droit de l'environnement.*** Sur les questions environnementales, le Code civil doit composer avec une nouvelle « perspective qualitative, protectionniste » : le droit public ne peut pas ne pas s'immiscer, par le truchement de la préoccupation environnementaliste, dans la théorie du domaine privé. En effet, une interaction s'effectue dans les relations entre un propriétaire utilisant son bien et les effets de cet usage sur le fonds du voisin ou sur la collectivité en général. Le Code reconnaît au propriétaire du fonds le droit

<sup>398</sup> L.R.Q., c. P-41.1.

<sup>399</sup> *Venne c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 880 ; *Gautier c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 859 ; *Veilleux c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 839 ; *Lebel c. Winzen Land Corp.*, [1989] 1 R.C.S. 918.

<sup>400</sup> *Venne c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 880, 908.

<sup>401</sup> J.-M. AUDET, *loc. cit.*, note 394, p. 857, 875-876.

d'user ou de disposer de l'eau souterraine (art. 951 C.c.Q. et 980 C.c.Q.) pourvu qu'il respecte les droits publics sur les nappes d'eau et les rivières souterraines.<sup>402</sup>

A ce sujet, certaines dispositions du C.c.Q. peuvent être mieux comprises quand elles sont mises en relation avec certaines dispositions plus précises de la loi sur l'environnement. Pour faciliter cette interprétation, la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>403</sup> proclame à son article 19 le droit de toute personne à la qualité de l'environnement et, aux articles 76 et ss., elle prohibe l'émission des contaminants dans l'environnement, complétant ainsi le C.c.Q. en matière d'abus de droits et de troubles de voisinage.<sup>404</sup> C'est dans cet esprit moderne que l'article 982 C.c.Q. consacre en même temps le droit d'utiliser l'eau et le droit à la dépollution. Pour interpréter le verbe «polluer» qui y est employé, les tribunaux le relie aux articles 20 et ss. de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.<sup>405</sup> Quant à la notion d'intérêt général à laquelle il fait allusion, « la jurisprudence relative à la théorie d'abus de droit et des troubles de voisinage pourra s'avérer utile pour [la] circonscrire [...] ».<sup>406</sup>

**En quatrième lieu, le droit d'expropriation.** Conformément à l'article 952 C.c.Q. qui édicte que « [l]e propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité », la *Loi sur l'expropriation*<sup>407</sup> accorde à l'État (gouvernement, municipalité, commission scolaire, etc.) et à certains organismes parapublics (compagnies de chemins de fer, de téléphone, d'électricité et de gaz, etc.) le droit d'exproprier un propriétaire

<sup>402</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 257-258, p. 167-168.

<sup>403</sup> L.R.Q., c. Q. 2 ; G. BELANGER, « Environnement et conservation : érosion du concept de propriété privée », [1989] *R.D.I.* 465 ; A.-M. SHEAHAN, « Le Code civil du Québec et l'environnement », (1995) 3 *Repères* 102.

<sup>404</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 239, p. 160. Dans le même sens : « L'environnement est désormais considéré comme objet de loi et non plus seulement comme accessoire au droit de propriété. En effet, la prohibition de polluer que nous retrouvons notamment au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 20 est tellement vague qu'elle a amené les tribunaux à conclure qu'en dépit d'une conformité aux règlements de la L.Q.E., une personne pouvait néanmoins être tenue responsable des dommages dès lors que l'atteinte à la santé et à la sécurité des gens était démontrée. » (S. PICHETTE, *loc. cit.*, note 218, p. 536) ; *Procureur général du Québec c. Dépotoir Commar Ltée*, [1981] C.S. 202 ; *R. c. Alex Couture Inc.*, [1984] C.S.P. 1145 ; *C.U.M. c. 102048 Canada Ltée*, C.S. Montréal, n° 500-36-000287-824, le 1<sup>er</sup> mars 1983, Juge Jean-Guy Boilard (13 p.), J.E. 83-432 (C.S.).

<sup>405</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 260, p. 169 ; voir aussi Y. DUPLESSIS, J. HETU et J. PIETTE, *op. cit.*, note 172, p. 5 et s. ; *Grey Canadian Mines Ltd. c. Plante*, [1975] C.A. 893 ; *Champs c. Corp. Municipale de Labelle*, [1991] R.J.Q. 2313 (C.S.).

<sup>406</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 260, p. 169 ; voir aussi J. GOULET et autres, note 223, p. 13.1 et ss. ; C. LEMIEUX, « La protection de l'eau en vertu de l'article 982 C.c.Q. : problèmes d'interprétation », (1992) 23 *R.D.U.S.* 191, 194 ; *Association des résidents du lac Mercier Inc. c. Paradis*, [1996] R.J.Q. 2370 (C.S.).

<sup>407</sup> L.R.Q., c. E-24.



d'immeuble (art. 36).<sup>408</sup> Le gouvernement fédéral dispose aussi d'un pouvoir semblable qui lui est conféré par la *Loi sur l'expropriation*.<sup>409</sup>

Ces deux dernières lois sur l'expropriation manifestent clairement jusqu'où peuvent aller les restrictions au droit de propriété, car « [s]i le droit de propriété est le droit le plus complet qu'une personne peut avoir à l'égard d'un bien, l'expropriation constitue très certainement le moyen le plus radical pour le lui retirer. S'il est un domaine où le droit de propriété est sérieusement battu en brèche, c'est bien celui de l'expropriation. »<sup>410</sup>

## CONCLUSION

Que conclure sur la notion de propriété immobilière au Québec ? Comment l'absolutisme et le relativisme caractérisent-ils cette notion relevant, à ses origines, du droit privé ?

Il nous paraît plus exact de parler du droit de propriété comme d'un droit libre et complet en principe. C'est même l'exemple par excellence d'un droit entier sur le plan théorique. Dans la pratique par contre, ce droit est caractérisé par le relativisme et il souffre des limites auxquelles sont soumis la plupart des droits subjectifs. A l'entrée en vigueur du C.c.Q. le 1<sup>er</sup> janvier 1994, la plupart des restrictions (législatives et conventionnelles) reconnues sous le régime de l'ancien Code sont reconduites sous le régime du nouveau code : « La conception pratique qui a présidé à l'élaboration du Code québécois de même que les nombreuses solutions concrètes aboutissent donc, dans l'ensemble, à une vision moins monolithique, donc plus relative du droit de propriété ». <sup>411</sup>

Bien plus, le nouveau code intègre en son sein les restrictions d'origine jurisprudentielle reconnues sous les vocables d'«abus de droit» et de «troubles de voisinage» qui suscitent la controverse aujourd'hui. L'un et l'autre signifient sommairement que les droits d'un propriétaire s'étendent jusque là où commence le droit semblable du voisin. Le dernier chapitre de notre étude (chapitre 4) s'emploiera à analyser les limites des droits des voisins.

<sup>408</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 480-482 ; L. GIROUX, « L'expropriation en droit québécois », (1979-1980) 10 *R.D.U.S.* 629-663 ; D.-C. LAMONTAGNE, « La Loi sur l'expropriation et les titres immobiliers », *R.D. – Titres immobiliers – Doctrine*, Doc. 6a, 44 p. ; J. ROY, « L'expropriation en droit fédéral », *R.D. – Titres immobiliers – Doctrine*, Doc. 6b, 57 p. ; *B. & F. Guité Inc. c. P.G. du Québec*, [1977] C.S. 156 ; *Anjou 80 c. Turcot*, C.A. Montréal, n° 500-09-001420-884, le 04 janvier 1990 (Juge Charles A. Phelan, C.S. Montréal, n° 500-34-000379-873, le 19 octobre 1988), Juges Paré, Nichols et Mailhot (8 p.), J.E. 90-90 (C.A.) ; *Sanschagrin c. Hôpital St-Luc*, [1956] 117 ; *B.C.H. Construction Inc. c. Commission des Écoles catholiques de Montréal*, [1972] C.A. 815.

<sup>409</sup> L.R.C. (1985), c. E-21.

<sup>410</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 480 ; A. BELANGER, « Expropriation sans formalité ni indemnité », [1989] *R.D.I.* 645 ; L. GIROUX, « L'expropriation », (1988-89) 5 *C.F.P.B.Q.* 149.

<sup>411</sup> H. PERINET-MARQUET, *op. cit.*, note 312, p. 561.

## CHAPITRE 4 : NORME DE TOLERANCE MUTUELLE DANS LES RELATIONS DE VOISINAGE

La théorie de l'abus des droits appliquée aux relations entre propriétaires d'immeubles voisins donne naissance à une nouvelle créature : la norme de tolérance entre voisins. Elle sert essentiellement à régler les conflits de droits désignés sous le vocable de troubles de voisinage.

En effet, aussi surprenant que cela puisse paraître, l'expression « abus de droit » ne se retrouve dans le texte du C.c.Q. qu'aux articles **317**, **1168** et **1403**.<sup>412</sup> Pourtant, la doctrine et la jurisprudence s'entendent sur le fait que la théorie est énoncée au C.c.Q.. Elle se retrouve d'abord dans le livre *des personnes (livre 1<sup>er</sup>)* aux **articles 6** (créant l'obligation d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi) et **7** (indiquant l'intention de nuire ou l'acte excessif et déraisonnable comme deux axes de l'abus de droit) ; elle est ensuite dans le livre *des biens (livre 4<sup>e</sup>)* aux **articles 976 à 1008** portant sur *les règles particulières à la propriété immobilière* ; elle est énoncée, enfin, dans le livre *des obligations (livre 5<sup>e</sup>)* aux **articles 1375** (disposition énonçant le principe de bonne foi qui doit présider les actes et relations juridiques), **1457** (énonçant les règles de la responsabilité extracontractuelle), **1458** (pour la responsabilité contractuelle), **1590** (sur le droit à l'exécution de l'obligation) et **1607** (sur l'attribution des dommages-intérêts au créancier).

Ce consensus de la jurisprudence et de la doctrine s'arrête dès que la question de l'abus de droit porte sur les relations entre propriétaires voisins. La théorie d'abus de droit codifiée aux livres des personnes, des biens et des obligations du Code civil est-elle la même ?

Pour tenter d'y voir clair, ce quatrième chapitre examinera la responsabilité pour troubles de voisinage en trois étapes. Premièrement, nous analyserons la nouvelle rationalité de la responsabilité pour troubles de voisinage dans le cadre du droit des biens sous le régime du C.c.B.-C. (section 1) ; deuxièmement, nous étudierons la nouvelle articulation de cette responsabilité sous le C.c.Q. (section 2), et, troisièmement, nous examinerons comment la jurisprudence récente a mis en œuvre la norme de tolérance (section 3).

<sup>412</sup> Ces dispositions se lisent comme suit : « **Art. 317.** La personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée à l'encontre d'une personne de bonne foi, dès lors qu'on invoque cette personnalité pour masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public. » ; « **Art. 1168.** L'usufruitier qui abuse de sa jouissance, qui commet des dégradations sur le bien ou le laisse dépérir ou qui, de toute autre façon, met en danger les droits du nu-propriétaire, peut être déchu de son droit. » ; « **Art. 1403.** La crainte inspirée par l'exercice abusif d'un droit ou d'une autorité ou par la menace d'un tel exercice vicie le consentement. » Les italiques sont de nous. L'idée se trouve cependant en des mots moins clairs aux articles **1103** et **1189**.

## SECTION 1 : NOUVELLE ANALYSE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLE DE VOISINAGE SOUS LE C.C.B.-C.

Une certaine jurisprudence s'est fait remarquer sous le C.c.B.-C. par sa tendance à examiner la responsabilité pour troubles de voisinage non pas dans le cadre et suivant les règles de la responsabilité extracontractuelle traditionnelle, mais dans le cadre et selon les règles propres au droit des biens. A partir de la notion de conduite sociale utilisée dans les troubles de voisinage, cette jurisprudence a bâti la responsabilité sans faute sur deux critères : la conformité des droits de propriété à leur destination sociale et l'assomption des risques inhérents à l'exercice des droits des biens immeubles. Posons le problème des normes de responsabilité (sous-section 1) puis considérons les deux critères jurisprudentiels l'un après l'autre (sous-sections 2 et 3).

### Sous-section 1 : Problème des normes dans l'arrêt *Katz c. Reitz* ou les deux thèses

Est-il légitime de trouver le propriétaire responsable des troubles de voisinage alors qu'il n'a commis aucune faute ? L'arrêt classique à cet effet est *Katz c. Reitz*.<sup>413</sup> Il s'agit d'une poursuite entreprise par le demandeur (Reitz) contre les propriétaires d'un terrain avoisinant ainsi que les entrepreneurs qui ont fait des travaux, pour dommage causés à son édifice. Les propriétaires ont, dans leur défense, invoqué le fait qu'ils avaient confié les travaux à des personnes « dont l'expérience et la représentation leur offraient toute la garantie raisonnable. »

Le défendeur Katz, en vue d'ériger un édifice de quinze étages sur son terrain, a d'abord fait faire une étude du sol, qui a révélé l'existence d'une nappe d'eau à une profondeur de neuf pieds. Il a ensuite confié les travaux d'excavation et de construction des fondations à deux entrepreneurs, eux-mêmes défendeurs dans cette cause. Les travaux d'excavation ont débuté le 14 septembre 1965 et, vers le milieu de décembre, le demandeur s'est plaint que sa maison se détériorait. Les travaux d'excavation se sont poursuivis. Les dommages à la maison du demandeur étaient tels qu'il a dû évacuer. Au moment de l'ouverture des procédures, les entrepreneurs étaient tombées en faillite.

Le juge de première instance (M. A. Mayrand) et ceux d'appel (MM. Taschereau, Salvais et Lajoie) furent d'accord pour établir la responsabilité de l'entrepreneur. Celui-ci devait passer deux tests. D'une part, il incombait à l'entrepreneur indépendant de prendre des mesures

<sup>413</sup> *Reitz v. Katz*, (1970) 16 *McGill L.J.* 595 (C.S.) ; [1973] C.A. 230.

raisonnables mais encore efficaces. Sur ce double test permettant d'évaluer la responsabilité de l'entrepreneur, M. Héleine déplore le vide décisionnel que laisse la Cour d'appel :

« [...] dans le cas à l'étude y avait-il danger particulier ? Aux dires du juge Lajoie [...], les ressources du génie et le modernisme des méthodes d'excavation et de construction sont telles qu'on ne peut qu'en douter. Il est toutefois malheureux qu'il n'ait pas été au-delà du doute [...]

Quoi qu'il en soit, on peut fort bien suppléer à ce vide décisionnel. Il est évident que l'utilisation d'éléments aussi violents et aussi incontrôlables que la dynamite, le feu ou les matières inflammables et/ou explosives dans l'exécution de travaux présente des dangers particuliers nécessitant la prise de précautions spéciales que le propriétaire doit exiger de son entrepreneur. Le bon sens le veut ainsi. »<sup>414</sup>

Toutefois, à l'égard du propriétaire, il est utile de tirer au clair le fondement de la responsabilité que lui impute la Cour d'appel autrement que le fait la Cour supérieure. Car c'est essentiellement sur ce point que les deux cours divergent : « Tout au long du jugement, écrit le juge Lajoie de la Cour d'appel, le tribunal [la Cour supérieure] réfère aux défendeurs globalement, sans distinguer les propriétaires [...] et les entrepreneurs, bien que *leurs responsabilités respectives n'aient pas le même fondement* juridique et que les premiers ne soient pas responsables comme commettants de la faute des seconds. »<sup>415</sup>

Reprochant au juge Mayrand « de n'avoir pas suffisamment raffiné son raisonnement juridique » sur ce point litigieux<sup>416</sup>, les juges de la Cour d'appel émettent l'opinion selon laquelle le propriétaire peut être trouvé responsable du dommage (subi par son voisin) non pas en vertu des principes de la responsabilité civile exigeant une faute, mais en vertu du droit des biens en général et du droit de propriété en particulier :

« *L'exercice du droit de propriété*, si absolu soit-il, comporte l'obligation de ne pas nuire à son voisin et de l'indemniser des dommages que l'exercice de ce droit peut lui causer. *Cette obligation existe*, même en l'absence de faute, et résulte alors du *droit du voisin*, à l'intégrité de son bien et à la réparation du préjudice qu'il subit, contre son gré, de travaux faits par *autrui* pour son avantage et profit. »<sup>417</sup>

La responsabilité pour trouble de voisinage ne provient pas nécessairement d'une faute mais de certaines obligations de voisinage : « Propriété oblige, dit le brocard ! Car si l'on est bien maître chez soi, ce droit à la maîtrise de sa chose n'est pas sans limite. Il est assorti de devoirs : on doit à ses voisins la sécurité, la tranquillité et la paisibilité (sic). Manquer à un de ces devoirs conduit inmanquablement à la poursuite pour trouble de voisinage. »<sup>418</sup>

Le problème et la faiblesse d'une telle affirmation c'est que les normes qui permettent

<sup>414</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 175, p. 522-523.

<sup>415</sup> *Reitz v. Katz*, [1973] C.A. 230, p. 236.

<sup>416</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 175, p. 518.

<sup>417</sup> *Reitz v. Katz*, [1973] C.A. 230, p. 237. Nous avons délibérément mis en italique certains termes que nous utiliserons pour chercher le nouveau fondement de la théorie d'abus de droit en matière de voisinage, en dehors de toute considération sur la faute.

<sup>418</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 176, p. 71-72.

d'identifier la faute et d'imputer la responsabilité ne se trouvent ni dans le C.c.B.-C., ni dans aucune loi ou règlement de manière expresse. La question est donc de savoir sur quelle norme législative repose une poursuite pour troubles de voisinage en l'absence d'une faute juridique (intentionnelle ou non intentionnelle).

On nous répondra que *manquer à un de ces devoirs* [du voisinage constitue une faute et] conduit inmanquablement à la responsabilité pour *troubles* de voisinage, puisqu'« en effectuant ou en faisant effectuer des fouilles, les défendeurs ont causé à la propriété voisine du demandeur un dommage excessif, dépassant de beaucoup les inconvénients ordinaires du voisinage ». <sup>419</sup> Mais notre objection à cette réponse est que les devoirs de voisinage auxquels la Cour fait allusion ne proviennent pas nécessairement d'une faute au sens de la responsabilité extracontractuelle : celle-ci, il faut se le rappeler, est « la violation du *devoir légal* de ne pas causer un préjudice illégitime à autrui [...] ». <sup>420</sup> Si le propriétaire n'a manqué à aucun de ses devoirs légaux, il n'a pas commis de faute. On ne saurait donc le trouver responsable de quelque préjudice et lui imposer l'obligation de le réparer.

En réalité, nous sommes d'avis qu'entre la prise de position de la Cour d'appel pour une responsabilité sans faute et l'option de la Cour supérieure pour une responsabilité fautive du propriétaire, deux thèses s'affrontent, qui ne sont pas irrémédiablement contradictoires : la règle de droit s'appuie souvent sur la prépondérance des avantages ou des inconvénients. *Quid de commodo et incommodo* ? Que dire de ces avantages et inconvénients ? <sup>421</sup>

### **Paragraphe 1 : La thèse *Neminem laedit qui suo jure utitur***

La première thèse est celle selon laquelle celui qui ne fait qu'exercer le droit dont il est titulaire ne fait de tort à personne ; il ne doit rien à personne, ni en termes de responsabilité ni en termes de faute. Formulée en termes de constat, cette thèse pose les limites de la notion de faute juridique mais n'y apporte pas de solution. Elle énonce : *Neminem laedit qui suo jure utitur* (ou *Qui utitur suo jure laedit neminem* : Celui qui exerce son droit ne lèse personne). Elle constate simplement que la personne non fautive est en principe quitte. Toutefois, cette thèse reconnaît implicitement qu'il y a des comportements non fautifs qui pourraient entraîner la responsabilité de leur auteur pour des raisons qui n'ont aucun lien avec la faute.

Selon cette thèse, celui qui ne fait qu'exercer son droit n'est pas tenu responsable des

<sup>419</sup> *Reitz v. Katz*, (1970) 16 *McGill L.J.*, 595 (C.S.), p. 602.

<sup>420</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 165, p. 119.

<sup>421</sup> A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 423.

inconvenients ordinaires et normaux qui en résultent pour autrui. Cette formule attribuée à Gaius (*D. 50.17.151*) montre que l'exercice d'un droit peut comporter pour autrui des inconvenients qu'il a le devoir de supporter : ce sont les inconvenients normaux. Elle ne fait cependant pas échec à la théorie d'abus des droits, laquelle sert à réparer les inconvenients *anormaux*.<sup>422</sup> Cette thèse s'apparente à quelques formules telles : *Damnum sine* (ou *absque*) *injuria* (Dommage sans illégalité [donc sans recours])<sup>423</sup>, *nullus videtur dolo* (ou *dolum*) *facere*, *qui suo jure utitur* [D 50. 17.55 – Gaius], (*nullus qui utitur suo jure videtur facere dolo* [ou *facere dolum*] nulle personne qui se sert de [ou exerce] son droit n'est considérée agir par dol [ou commettre un dol]).

Cette règle doit cependant céder en cas d'abus. La théorie d'abus des droits permet de réparer les dommages et de corriger les inconvenients *anormaux* et *excessifs* grâce aux notions de bonne foi et de conduite raisonnable et ce, même si ces normes ne sont pas clairement reconnues dans dans le C.c.B.-C. : « La théorie de l'abus des droits [...] est conforme aux principes du droit québécois où les notions de bonne foi et de conduite raisonnable imprègnent toute la théorie des droits et des obligations, tant dans le domaine contractuel [...] qu'extracontractuel. »<sup>424</sup> Un peu plus loin, la Cour suprême qui examine la responsabilité d'une banque dans le cadre contractuel revient sur la violation d'une obligation implicite et sur la nécessité de réparer le dommage ainsi causé : « Cette norme de l' « exercice raisonnable », écrite, est compatible avec les sources de la responsabilité en droit civil, tel l'art. 1053 C.c.B.-C. ». D'autres formules équivalentes de cette première thèse sont citées par M. Demain.<sup>425</sup> La Cour d'appel reconnaît la thèse *neminem laedit qui suo jure utitur* ; mais elle avoue du même souffle qu'elle n'offre pas de réponse à la difficile question de la réparation du préjudice causé au voisin par un propriétaire exerçant son droit. Aussi faut-il aller plus loin dans la formulation du problème.

<sup>422</sup> C.É.C.M. c. Lambert, [1984] C.A. 179, 181 ; Sylvestre c. Lapierre, [1979] C.A. 268, 271 ; Reitz v. Katz, [1973] C.A. 230, p. 237 ; C.A. BERTRAND, « Syndicalisation et légalité », (1969) 29 R. du B. 638, 650 ; A. ANGELESCO, *La technique législative en matière de codification civile*, Paris, 1930, p. 352 ; P.-B. MIGNAULT, *op. cit.*, t. 3, note 123, p. 85 ; t. 5, p. 682 ; P.-B. MIGNAULT, « The Modern Evolution of Civil Responsibility », (1927) 5 *Can. Bar. Rev.* 1, 10 ; A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 313.

<sup>423</sup> Lafortune c. Poupart, [1970] C.A. 1156, 1161 ; Roncarelli c. Duplessis, [1959] R.C.S. 121, 169 ; Priestman c. Colangelo, [1959] R.C.S. 615, 623 ; J.-L. BAUDOIN et C. FABIEN, « L'indemnisation des dommages causés par la police », (1989) 23 *R.J.T.* 410, 425 ; A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 93 ; A. MAYRAND, « L'abus de droit en France et au Québec », (1974) 9 *R.J.T.* 321, 326.

<sup>424</sup> Houle c. B.C.N., [1990] 3 R.C.S. 122, 145 ; voir aussi aux pp. 137, 140-141 ; Pilon c. St-Janvier Golf & Country Club Inc., [1976] R.P. 8, 13 ; North America Life Insurance Co. c. Cyr, (1936) 60 B.R. 193, 202 ; A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 353.

<sup>425</sup> B. DEMAIN, « Compétence territoriale et abus de droits », (1968-69) *Justinien*, 19, 24.

## Paragraphe 2 : La thèse *Sic utere tuo alienum non laedas*

La seconde thèse est celle selon laquelle il existe des comportements non fautifs qui entraînent pour autrui des préjudices tels qu'ils doivent être réparés même s'ils ne relèvent d'aucune faute au sens juridique. La conduite qui engendre un tel effet est traitée par la doctrine comme une conduite «antisociale». Cette thèse, assez semblable à la première, se formule comme une recommandation : *Sic utere tuo ut alienum (ou alterum) non laedas*, [*Utere tuo sic ut non laedas alienum (ou alterum)*], utilise ton bien de telle façon que tu ne nuises pas à autrui). C'est la thèse qu'adopte la Cour d'appel pour indemniser un voisin en l'absence de faute (au sens de l'article 1053 C.c.B.-C. ou 1457 C.c.Q.) de la part de l'auteur des inconvénients anormaux.

La Cour y voit, à notre avis, la reconnaissance d'une obligation de réparation qui repose sur des bases propres au droit des biens. Cette interprétation de la responsabilité en l'absence de faute est invoquée dans l'hypothèse où une faute au sens classique ne peut être retenue contre l'auteur du dommage subi par le voisin.<sup>426</sup>

Dans le même sens, le texte d'Ulpien énonce : *Juris praecepta sunt haec : honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (Les grands principes du droit sont les suivants : Vivre honnêtement, ne faire de tort à personne et rendre à chacun ce qui lui appartient).<sup>427</sup> On trouve aussi la formule *in aemulationem vicini* (en émulation [rivalité] avec un voisin), qui se dit d'un acte de mauvais voisinage qu'une personne pose dans le seul but de déplaire ou de nuire.

C'est le genre d'abus décrit dans *Brodeur c. Choinière*.<sup>428</sup> Au recours qui lui est adressé pour la démolition d'une clôture et à la réclamation en dommages-intérêts, la Cour supérieure répond en deux temps. Dans un premier temps, elle s'attarde sur les effets d'une telle conduite sur le voisin et décrit la clôture comme une « palissade de 47 pieds de long d'environ 8 pieds et demi de haut, pleine, de bois brut, d'une apparence affreuse et dont l'unique effet est d'enlever

<sup>426</sup> A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 484 ; P. MERCURE, « Principes de droit international applicables au phénomène des pluies acides », (1991) 21 *R.D.U.S.* 373, 386, 394 et 399 ; G. BRIERE, « Jouissance de l'exercice des droits civils », (1989) 20 *R.G.D.* 265, 289 ; *Blais c. Giroux*, [1958] C.S. 569, 570 ; *Drysale c. Dugas*, [1895] 26 R.C.S. 20.

<sup>427</sup> A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 506 ; P. REMY, « Les civilistes français vont-ils disparaître ? » (1986-1987) 32 *R.D. McGill* 152, 153 ; E. CAPARROS, *Les régimes matrimoniaux au Québec*, Wilson & Lafleur, 3<sup>e</sup> éd., 1985, n<sup>o</sup> 72, p. 59 ; C. FABIEN et E. MACKAAY, « Le droit civil et l'inflation », (1983) 28 *R.D. McGill* 285, 333.

<sup>428</sup> [1945] C.S. 334 ; *Scarborough Golf Club c. Scarborough (City)*, (1988) 54 D.L.R. (4<sup>th</sup>) 1, 8 (Ontario C.A.) ; A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 183.

au demandeur, de ce côté, l'air, le soleil et la lumière et de déprécier son emplacement [...] »<sup>429</sup> Dans un second temps et plus d'une fois, la Cour supérieure revient sur la nécessité de réparer les dommages : « Toutes les circonstances de cette affaire accusent le défendeur : son inimitié avec la demandeur ; le procès en cours contre son fils au moment des travaux ; la saison durant laquelle ils ont été faits ; leur apparence [...], leur étrangeté, leur inutilité pour le défendeur, leur caractère dommageable pour le demandeur et la célébration de leur achèvement par la plantation du drapeau. »<sup>430</sup>

Des *Institutes* de Justinien est extraite la formule : *Honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* ([*Vivere honeste, non laedere alterum, tribuere cuique suum*] : Vivre honnêtement, ne pas nuire à autrui, rendre à chacun son dû). Cette maxime de droit est aussi valable en morale.<sup>431</sup> Il y a également la locution selon laquelle *jus est ars boni et aequi*, le droit est l'art du bien et du juste.<sup>432</sup>

Cette thèse adoptée par la Cour d'appel a été suivie à plusieurs reprises par les tribunaux sous le C.c.B.-C.. Ce faisant, ils ont constitué, dans la théorie des troubles de voisinage, une application particulière de la responsabilité dans les relations de voisinage.

Consciente de cette inexistence de la faute au sens de la responsabilité civile et soucieuse de réparer le préjudice indéniable, la doctrine française et québécoise a retenu deux critères de responsabilité pour troubles de voisinage en l'absence de faute : d'un côté, la raison sociale des droits subjectifs et, de l'autre, l'obligation d'assumer les risques inhérents aux droits des biens et de la propriété immobilière.<sup>433</sup> Analysons d'abord l'articulation du premier critère

<sup>429</sup> *Brodeur c. Choinière*, [1945] C.S. 334, 335.

<sup>430</sup> *Précité*, note 430 ; voir dans le même sens : *Air Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 149 ; *Blais c. Giroux*, [1958] C.S. 569 ; *Laperrière c. Lemieux*, [1958] R.L.n.s. 228.

<sup>431</sup> A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 174 ; P.-A. CREPEAU, *Théorie générale de l'obligation juridique*, Université McGill, 1987, p. 18.

<sup>432</sup> H., L. et J. MAZEAUD, *op. cit.*, note 228, n° 7, p. 21 et n° 17, p. 33 ; E. CAPARROS, « La prestation compensatoire dans le droit civil nouveau », (1983) 14 *R.G.D.* 137, 165 ; A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 251.

<sup>433</sup> *Dugas c. Drysale*, (1894) 5 C.S. 418, (1897) 6 B.R. 278, (1897) 26 R.C.S. 20 ; *Canadian Pacific Railway Co. c. Roy*, (1900) 9 B.R. 551 ; *contra* : *Canadian Pacific Railway Co. c. Roy*, [1902] A.C. 220 ; *Canada Paper c. Brown*, (1921) 31 B.R. 507 ; (1922) 63 R.C.S. 243 ; *Cité de Québec c. Boucher*, (1936) 60 B.R. 152 ; **plus récemment** : *Carey Canadian Mines c. Plante*, [1975] C.A. 893 ; commentaires de A. LAROUCHE, (1976) 36 *R. du B.* 693 ; *Morrisset c. St-Germain*, [1977] C.P. 235 ; *Canadian Pacific c. Brown*, [1979] C.S. 1159 ; *Commission des écoles catholiques de Montréal c. Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Simcoe et Erié General Insurance Co. c. Valmar Holdings Inc.*, [1985] C.S. 1257 ; *Plante c. Nutrichief*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.) ; *Bell Canada c. Castel Résidence inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-022217-754, le 05 décembre 1983, Juge André Savoie (10 p.), J.E. 84-87 (C.S.) ; **sous le nouveau C.c.Q.** : *Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 664 (C.S.) ; *Maheux c. Boutin*, C.Q. Québec, n° 200-02-004635-944, le 27 novembre 1995, Juge Daniel Lavoie, J.E. 96-136 ; *Cutler c. Deslauriers*, C.S. Bedford (Cowansville), n° 455-05-000069-943, le 27 mars 1996, Juge Paul-Marcel Belavance, J.E. 96-950 ; *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, C.S. Terrebonne (St-Jérôme), n°700-05-001373-947,



(sous-section 2) et ensuite celle du second (sous-section 3).

### Sous-section 2 : Critère de la conformité des droits à leur destination sociale

La nécessité pour le détenteur des droits de se conformer à la fonction sociale des droits a été défendue par M. Josserand. La théorie « finaliste » ou « téléologique » des droits subjectifs qu'il développe s'articule sommairement comme suit : la fin ultime de tout droit subjectif est de correspondre au but social pour lequel il a été accordé. Dès lors, pour être légitime, ce droit doit être utilisé conformément à cette fin. Tout autre usage le rend illégitime et son exercice abusif :

« Toute prérogative, tout pouvoir juridique, écrit-il, sont sociaux dans leur origine, dans leur essence et jusque dans la mission qu'ils sont destinés à remplir ; comment pourrait-il en être autrement, puisque le droit subjectif pris dans son ensemble, la « juricité », n'est autre chose que la règle sociale obligatoire ? La partie ne saurait être d'une autre nature que le tout... »<sup>434</sup>

Cette fonction sociale caractérise toutes les prérogatives, y compris celles qui paraissent les plus égoïstes comme le droit de propriété ou le droit pour un créancier de forcer son débiteur au paiement.

Chaque fois que la communauté humaine, collectivité organisée en société de droit, accorde des avantages aux individus, elle le fait « moins dans leur intérêt personnel que dans celui, bien compris, du corps social. »<sup>435</sup> Ce faisant, elle traite ces individus comme des défenseurs de l'intérêt général ; « elle met les égoïsmes individuels au service de la communauté. »<sup>436</sup> D'où la nécessité pour les droits de tendre vers leur raison d'être véritable : « Chacun d'eux a sa mission à remplir, ce qui revient à dire que chacun d'eux doit se réaliser conformément à l'esprit de l'institution. »<sup>437</sup> Si leur titulaire les utilise à d'autres fins, « [il] commet un détournement, un abus de droit ; l'acte abusif est l'acte contraire au but de l'institution, à son esprit et à sa finalité. »<sup>438</sup>

De prime abord, le critère « fonctionnaliste » de l'abus de droit peut paraître « abstrait et

---

le 27 juin 1996, Juge Pierre Jurnet, J.E.96-1552 et J.E. 96-954 ; *Mercier c. Construction D. Caron inc.*, [1996] R.D.I. 471 (C.Q.), J.E. 96-1584 ; *Association des résidents du lac Mercier inc. c. Paradis*, [1996] R.J.Q. 2370 (C.S.), J.E. 96-1756 ; *Sirois c. Lévesque-Gagné*, C.A. Québec, n° 200-09-000475-944, le 04 septembre 1996, Juges Mailhot, Tourigny et Biron (ad hoc).

<sup>434</sup> Louis JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité*, 1927, 2<sup>e</sup> éd., 1939, n° 292, p. 394.

<sup>435</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *Traité de droit civil. Introduction générale*, sous la direction de Jacques Ghestin, 3<sup>e</sup> éd., L.G.D.J., 1990, n° 718, p. 698.

<sup>436</sup> L. JOSSERAND, *op. cit.*, n° 434, p. 394.

<sup>437</sup> *Ibid.*

fugitif »<sup>439</sup>, difficile à appliquer. Pour faciliter sa mise en œuvre, il put être « heureusement concrétisé grâce à l'utilisation du *motif légitime* qui constitue ainsi la véritable pierre angulaire de toute la théorie d'abus des droits et comme son précipité visible. »<sup>440</sup>

L'identification d'un seul motif illégitime, telle l'intention de nuire, permet souvent de conclure à l'absence de motif légitime.<sup>441</sup> Le critère « fonctionnel » ou « finaliste » de l'abus de droit comprend les critères de l'intention malveillante et de la faute classique que nous avons analysée précédemment, mais il les déborde.

En effet, l'exercice d'un droit peut devenir illégitime de diverses manières que Jossierand présente en ces termes :

« [...] soit que le titulaire ait fait usage d'une prérogative altruiste dans son intérêt personnel ou même, tout simplement, en perdant de vue les intérêts d'autrui, soit qu'il ait exercé une faculté égoïste sans profit pour lui-même et de façon préjudiciable à autrui, ou qu'il ait choisi entre différents modes d'utilisation, celui qui était de nature à léser des intérêts légitimes, soit enfin qu'il ait commis une *faute d'ordre technique* dans la réalisation, dans la mise en œuvre de l'institution [...] »<sup>442</sup>

Cette faute d'ordre technique est très loin de correspondre à la faute juridique au sens des articles 1053 C.c.B-C. et 1457 C.c.Q.. Elle concerne plutôt des modes d'utilisation du droit, sa mise en œuvre, notamment la manière d'exercer le droit de propriété immobilière.

Deux critiques ont été adressées à cette conception finaliste des droits subjectifs. Selon la première critique, la reconnaissance de la légitimité et des limites des droits subjectifs par les critères sociaux et moraux des juges créent et introduisent l'incertitude en droit. Selon la seconde critique, l'idée même de droits subjectifs est inacceptable en droit parce que basée sur une prémisse erronée. En effet, parler de droits subjectifs, c'est tenir pour acquis que l'exercice des droits subjectifs par une personne la met en relation de domination sur la volonté d'autres sujets de droit.

La première de ces deux objections contre la théorie d'abus de droit est formulée par M. Planiol.<sup>443</sup> Elle porte précisément sur deux points qu'on retrouve en droit français et québécois<sup>444</sup> : selon le premier point, la souplesse de cette conception finaliste de l'abus de

<sup>438</sup> *Ibid.*

<sup>439</sup> *Ibid.*, n° 296, p. 400.

<sup>440</sup> *Ibid.*, n° 296, p. 400-401.

<sup>441</sup> *Ibid.*, n° 300-301, p. 407-411.

<sup>442</sup> L. JOSSIERAND, *op. cit.*, note 434, n° 300, p. 410 ; voir également sur le rôle de l'absence d'intérêt ou de motif légitime : J. GHESTIN et G. GOUBEAUX, *op. cit.*, note 435, n° 718, p. 698.

<sup>443</sup> Partie I, Chapitre 2 : Cf. *Supra*, p. 48.

<sup>444</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEAUX, *op. cit.*, note 435, n° 719 et 720, p. 699-701 ; J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 180-184, p. 125-129.

droit lui attire le reproche de faire naître l'incertitude dans la règle de droit. Selon le deuxième point, s'il faut se fier aux convictions sociales et morales des juges pour trancher la question de la légitimité et des limites des droits, il ne faudrait pas s'étonner que les normes juridiques – en principe établies par le droit positif – varient selon les choix et conceptions personnels des juges, de sorte que l'arbitraire et l'incertitude prennent la place du droit.<sup>445</sup>

L'objection n'est cependant pas décisive pour plusieurs raisons. D'abord, dans le domaine de l'interprétation des lois, il est accepté que la méthode dite « téléologique » ou analyse « finaliste » du texte législatif serve au juge sans que l'anarchie en résulte.<sup>446</sup> Ensuite, l'ouverture des voies de recours jusqu'en Cour suprême garantit une continuité dans les choix judiciaires.<sup>447</sup> Enfin, la codification des règles entraîne indéfectiblement des injustices envers ce que M. Soucy appelle « les cas anormatifs »<sup>448</sup>: « Il est à noter, précise-t-il, que la socialisation actuelle du droit ne se fait pas contre les libertés de la personne : elle réussit tant bien que mal à en *prévenir seulement les excès et les abus.* »<sup>449</sup>

La seconde objection de M. Planiol est plus grave. Elle accuse la théorie « finaliste » de ruiner la notion de droit subjectif. Avec la croissance de la « publicisation du droit privé »<sup>450</sup>, il y a lieu de craindre que la notion de droit subjectif se vide de tout son sens et par conséquent devienne inutile. L'analogie entre le détournement des droits de leur fonction sociale et la théorie du détournement des pouvoirs du droit public saute aux yeux. Il s'appuie sur M. Duguit et le positivisme sociologique.

En effet, pour M. Duguit et la philosophie du positivisme sociologique, il faut évacuer comme « métaphysique » et erronée l'idée de droits inhérents à la personne humaine. Accepter les droits subjectifs c'est affirmer la domination de la volonté d'un sujet sur celle d'autrui.<sup>451</sup> Selon l'école du positivisme sociologique, l'analyse juridique devrait s'occuper non pas de droits subjectifs mais de *situations juridiques*, seuls faits qui peuvent être observés en matière juridique comme des règles objectives. Par conséquent, s'agissant des droits subjectifs au sens

<sup>445</sup> R. SOUCY, *loc. cit.*, note 123, p. 36 ; A. MAYRAND, *De l'équité dans certains contrats : nouvelle section du Code civil*, Montréal, Presses de l'université de Montréal, 1965, p. 153.

<sup>446</sup> P.-A. COTE, *L'interprétation des lois*, 2<sup>e</sup> éd., Les éd. Yvon Blais Inc., p. 353 et ss.

<sup>447</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEAUX, *op. cit.*, note 435, n<sup>o</sup> 719, p. 699.

<sup>448</sup> R. SOUCY, *loc. cit.*, note 123, p. 137.

<sup>449</sup> *Ibid.*, p. 139 ; nous avons mis en italique.

<sup>450</sup> P. CIOTOLA, *loc. cit.*, note 123, p. 169 et ss..

<sup>451</sup> Selon l'expression imagée de M. Dabin (*Le droit subjectif*, p. 6), pour M. Duguit, « le droit subjectif supposerait nécessairement chez son titulaire une puissance de commandement tenant à une qualité supérieure de sa volonté, à laquelle correspondrait – en creux – dans la volonté de l'individu subordonné, une diminution corrélative. » Cité par J. GHESTIN et G. GOUBEAUX, *loc. cit.*, note 435, n<sup>o</sup> 168, p. 125-126.

strict, c'est-à-dire des droits « égoïstes », l'idée de finalité sociale nie la liberté d'appréciation concédée au titulaire de la prérogative. Or, selon la théorie « finaliste », les prérogatives ne sont accordées qu'en vue de l'intérêt général. Les positivistes en ont conclu que la théorie « téléologique » est incompatible avec le concept d'abus de droit et la notion de droit subjectif car agir pour une fin autre que sociale, c'est agir en réalité sans droit.

M. Josserand tente de répondre aux deux objections adressées à la théorie finaliste des droits subjectifs. Pour ce faire, il opère une distinction entre droits subjectifs et droit objectif.<sup>452</sup> Insatisfaits de cette explication, d'autres juristes ont tenté une seconde réponse en distinguant les *limites externes* des droits de leurs *limites internes*.<sup>453</sup> Finalement, sans opposer droits subjectifs et droit objectif, il faut reconnaître que l'analyse faite par Josserand rejoint la réalité courante. Car « [l]es limites « internes » des droits subjectifs sont assez rarement exprimées formellement par la loi lorsqu'elle énonce les prérogatives qu'elle accorde. De sorte que c'est dans les principes généraux, voire dans l'esprit du système juridique qu'il faut chercher de telles limites. »<sup>454</sup>

Sur ce plan supra juridique, il y a des choix à faire sur le rôle de la société, de l'homme et du droit. Dans cette dynamique entre la partie et le tout, « ce n'est pas en tant qu'individu, écrit M. Josserand, que l'homme intéresse le législateur, les pouvoirs publics et le juriste, mais bien en tant qu'unité sociale [...] »<sup>455</sup> S'il est loisible à la collectivité qui reconnaît des droits subjectifs d'en contrôler l'exercice<sup>456</sup>, c'est parce que « [l]a recherche du progrès social à

<sup>452</sup> Il écrit entre autres : « Il y a droit et droit ; et l'acte abusif est tout simplement celui qui, accompli en vertu d'un droit subjectif dont les limites ont été respectées, est cependant contraire au droit envisagé dans son ensemble et en tant que junicité, c'est-à-dire en tant que corps de règles sociales obligatoires. On peut parfaitement avoir pour soi *tel droit* déterminé et cependant avoir contre soi *le droit tout entier* ; et c'est cette situation, non point contradictoire mais parfaitement logique, que traduit l'adage fameux : *Summum jus summa injuria*. » L. JOSSERAND, *op. cit.*, note 434, n° 245, p. 333.

<sup>453</sup> M. Ghestin, qui critique M. Josserand, relève toutefois la valeur des droits subjectifs en tant que concept. Il s'y emploie dans les termes que voici : « La définition des prérogatives que la loi confère au titulaire d'un droit subjectif s'opère sur deux plans. Il y a d'abord [...] les limites externes du droit. Certains pouvoirs, décrits objectivement d'après leur nature ou leur objet sont accordés et d'autres refusés. Un propriétaire peut construire sur son terrain, il ne peut empiéter sur celui de son voisin [...]. Mais il existe aussi des limites au droit que l'on peut qualifier d'internes. Les prérogatives accordées à une personne par la loi ne le sont pas de façon absolue. Il y a une mesure à respecter dans leur exercice. Dire qu'un propriétaire a le droit de construire sur son propre terrain ne signifie pas nécessairement qu'il peut construire n'importe quoi et n'importe comment [...]. Ce droit peut parfaitement à la fois accorder aux individus certains pouvoirs et restreindre leur mise en œuvre. L'acte abusif n'est pas à la fois conforme au droit subjectif et contraire au droit objectif. Il n'est pas du tout conforme au droit. Mais l'originalité de l'hypothèse est que le dépassement du droit subjectif se situe à l'intérieur du cadre délimitant le type de prérogatives reconnues à l'agent. Ce sont ces cas de défaut de droit qui sont envisagés lorsqu'il est question d'abus. » J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *op. cit.*, note 435, n° 697, p. 679.

<sup>454</sup> *Ibid.*

<sup>455</sup> L. JOSSERAND, *op. cit.*, note 434, n° 5, p. 7.

<sup>456</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *op. cit.*, note 435, n° 721, p. 702.

travers la libre action des individus procède d'un pari sur « *le sentiment de responsabilité morale, inhérent à la personne humaine* » et « *sur l'inclination sociale de l'homme, qui le pousse à chercher son bonheur personnel dans celui de la société.*»<sup>457</sup>

Pour gérer la relation entre les individus et la collectivité, l'ordre juridique « assure au profit de chaque individu une sphère de libre action et d'initiative, parce qu'il s'attend à une collaboration active de celui-ci dans la poursuite du bien commun. »<sup>458</sup> Par cette notion de bien commun, il est permis de « rattacher la théorie « finaliste » des droits et de leurs abus à la philosophie de Saint Thomas d'Aquin ou à la doctrine de l'ordre naturel selon Aristote, plus qu'aux thèses collectivistes. »<sup>459</sup> La fonction sociale des droits « se transforme avec l'évolution de la civilisation et de la conscience collective. Elle est normalement perçue par les individus eux-mêmes qui infléchissent spontanément leur action en ce sens : mais à défaut, ils abusent de leurs prérogatives. »<sup>460</sup>

Sur le plan philosophique et purement théorique, les notions de bien commun et de fonction sociale des droits sont rejetées par les Locke, Grotius et l'école des droits naturels. Celle-ci a son intérêt théorique ; c'est essentiellement la remise en valeur de la dimension subjective des droits. Néanmoins, nous sommes d'avis que le contrôle judiciaire sur la manière d'exercer les droits subjectifs demeure utile et nécessaire, faute de normes limpides de la part du législateur. Dans la mesure où les juges utilisent à titre complémentaire ou corrective les règles objectives d'équité, pour « prévenir seulement les excès et les abus »<sup>461</sup> des droits subjectifs, il n'y a rien d'inquiétant à « [o]rienter l'activité humaine dans un sens conforme au bien commun [...]. C'est le rôle du droit en général. C'est à quoi doit contribuer techniquement la théorie de l'abus des droits. »<sup>462</sup>

Aussi nous paraît-il cohérent de penser sur le plan philosophique et d'argumenter sur le plan de la technique juridique, que l'auteur des dommages peut être poursuivi en raison du fait qu'il a dépassé la limite permise lors de l'exercice de ses droits. Il devient redevable d'une obligation sociale de réparation. Dans les relations de voisinage, la responsabilité ou le devoir de réparation peut résulter de la violation d'une coutume, d'un usage ou encore d'une

<sup>457</sup> *Ibid.* ; voir aussi G. MICHAELIDES-NOUAROS, « L'évolution récente de la notion de droit subjectif », (1996) *R.T.D.C.*, p. 234.

<sup>458</sup> G. MICHAELIDES-NOUAROS, *loc. cit.*, note 458, p. 234.

<sup>459</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *loc. cit.*, note 436, n° 721, p. 702 ; voir aussi M. VILLEY, *Leçons d'histoire de la philosophie du droit*, Paris, Dalloz, nouvelle édition, 1962, p. 134-135.

<sup>460</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *op. cit.*, note 436, n° 721, p. 702.

<sup>461</sup> R. SOUCY, *loc. cit.*, note 123, p. 139.

<sup>462</sup> J. GHESTIN et G. GOUBEUX, *op. cit.*, note 435, n° 704, p. 721.

obligation de nature morale ou sociale. C'est cet ensemble de circonstances que recouvre la notion d'exercice antisocial d'un droit.

Il y a lieu à présent d'examiner de plus près les fondements de la théorie sociale de l'abus de droit dans sa relation avec l'avantage ou le profit qu'une personne tire de l'exercice de ses droits. Sous forme interrogative : sur quelle base repose la thèse de l'assomption des risques inhérents à l'exercice des droits ?

### Sous-section 3 : Critère de l'assomption des risques inhérents aux droits

Dès le départ, il importe d'admettre que le droit des biens en général et le droit de propriété immobilière en particulier reconnaissent des avantages énormes au titulaire du droit. Par conséquent, son exercice est inséparablement et nécessairement lié au bénéfice qu'il procure. En effet, dans l'affaire *Katz c. Reitz*, la preuve apportée en Cour ne permet d'aucune manière d'attribuer une faute quelconque au propriétaire-défendeur. De plus, en refusant d'examiner le caractère dangereux des travaux d'excavation, la Cour d'appel renonce à en imputer la responsabilité au propriétaire-défendeur.

Pourtant la Cour d'appel juge le propriétaire responsable du préjudice et lui impose de payer des dommages-intérêts au demandeur. « La raison en est, écrit le professeur Héleine, qu'en droit des *biens*, comme *ailleurs*, la théorie des risques a fait son chemin. »<sup>463</sup>

Rejetée par la doctrine et la jurisprudence majoritaire, la théorie du risque social continue néanmoins de faire son chemin dans le cadre du droit des biens et de la propriété et ce, malgré la prise de position de la Cour suprême en 1985. Le juge Chouinard qui se prononçait sur l'affaire *Katz c. Reitz* en écarte l'autorité en droit québécois lorsqu'il écrit : « En réalité cet arrêt ne se distingue pas des cas où la responsabilité est engagée suite à l'exercice fautif des droits. Ce n'est qu'un exemple d'application de la théorie de l'abus de droit en matière de trouble de voisinage. »<sup>464</sup>

Le professeur Lafond s'objecte à cette position de la Cour suprême pour des raisons que nous partageons ; il vaut mieux le citer *in extenso* :

« [...] la théorie du *risque social* en matière de *voisinage* conserve toute son autorité [...] Selon nous, dans l'arrêt *Lapierre*, la Cour suprême n'a pas péremptoirement écarté l'application d'une *responsabilité objective* en matière de droit de la propriété, tout simplement parce qu'il apparaît impossible de le faire. Au demeurant, le fondement

<sup>463</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 176, p. 74 ; nous avons mis en italique.

<sup>464</sup> *Lapierre c. Québec (Procureur général)*, [1985] 1 R.C.S. 241, 266 ; voir aussi *Dire c. C.U.M.*, [1989] R.R.A. 506 (C.S.) ; *Cercle électrique du palais c. Québec (ville de)*, [1990] R.D.I. 90 (C.S.) ; *Asselin c. Cowan*, C.S. Québec, n° 200-05-002932-932, le 20 octobre 1994, Juge Roger J. Banford (21 p.), J.E. 94-1816 (C.S.) ; *Martin c. Chicoutimi (ville de)*, [1992] R.R.A. 779 (C.Q., p.c.).

sur lequel s'appuie le tribunal pour rejeter le principe émis par *Katz c. Reitz* n'est guère convaincant. En prétendant qu'il ne s'agit que d'un exemple de la *théorie de l'abus de droit en matière de troubles de voisinage*, la Cour omet de mentionner que cette dernière théorie jouit d'une *reconnaissance certaine*, même dans un contexte où *la faute est absente*. En outre, il est faux d'avancer qu'il s'agit là d'un exemple isolé ; d'autres jugements québécois admettent directement ou indirectement une *responsabilité du propriétaire indépendamment d'une faute réelle ou présumée*, et donc *basée sur le simple risque lié à l'exercice du droit de propriété*. *Katz c. Reitz* n'en constitue pas l'unique illustration. Il nous apparaît que le plus haut tribunal, aux prises avec une cause de responsabilité civile traditionnelle n'a pas voulu reconnaître la *possibilité générale d'une responsabilité sans faute en droit québécois*. Une telle décision aurait eu comme conséquence un bouleversement radical des règles applicables en matière de responsabilité extracontractuelle. Nous partageons ce point de vue, mais nous restons néanmoins en désaccord avec la tentative d'étendre la partie de ce jugement aux cas de troubles de voisinage. Rappelons que l'affaire *Lapierre* ne s'inscrivait pas dans un tel contexte. »<sup>465</sup>

Une première manière dont la théorie des risques fut appliquée en droit des biens réside dans le besoin d'équilibrer les avantages et les inconvénients associés au droit des biens. Comment cette recherche d'équilibre se fait-elle en principe pour le droit de propriété ?

Parmi les nombreux droits civils reconnus par le C.c.Q. « le droit de propriété occupe une place prépondérante [...] »<sup>466</sup> Cette supériorité du droit de propriété est exprimée par ses quatre caractères principaux, d'une part, et, d'autre part, par l'attribution au propriétaire des fruits et revenus produits par ses biens. En effet, le droit de propriété est reconnu comme un droit absolu, complet, exclusif et perpétuel. Son titulaire a un contrôle certain sur le bien : « Les caractères [...] et l'étendue [...] de cette institution centrale du droit des biens en font le droit réel le plus important qu'on puisse imaginer. »<sup>467</sup> En plus, selon la règle de l'article 949 C.c.Q., les fruits et revenus produits par un bien reviennent au propriétaire du bien.

Ces avantages que le droit de propriété confèrent à son titulaire comportent des exigences : il s'agit des obligations, des charges et des risques inhérents au droit de propriété. Ainsi, selon les articles 1456 et 950, l'exercice du droit de propriété impose à son titulaire des obligations. Sur les fruits et revenus et les risques du bien, le Code écrit :

« **Art. 1456.** L'attribution des fruits et revenus et la charge des risques du bien qui est l'objet d'un droit réel transféré par contrat sont principalement réglées au livre Des biens. Toutefois, tant que la délivrance du bien n'a pas été faite, le débiteur de l'obligation de délivrance continue d'assumer les risques y afférents. »

Dans le cadre d'un droit réel transféré par contrat, cet article répartit entre le débiteur de l'obligation de délivrance et son créancier la charge des risques et le produit des fruits et revenus du bien. Selon le ministre de la Justice, « [l]e premier alinéa renvoie en ces matières aux règles du livre *Des Biens*, lesquelles régissent principalement ces aspects, entre autres à la

<sup>465</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 443-444 ; nous avons mis en italique.

<sup>466</sup> P.-C. LAFOND, *Ibid.*, p. 269.

<sup>467</sup> *Ibid.*, p. 267.

règle de l'article [...] 950 pour ce qui concerne les risques. »<sup>468</sup>

Ce dernier article énonce : « *Art. 950. Le propriétaire du bien assume les risques de perte.* » Ce faisant, il codifie la règle *res perit domino*<sup>469</sup> (la chose périt [est perdue] pour le propriétaire), règle reprise aussi à l'article 2150 C.c.Q.

L'article 1456, al. 2, a justement pour effet d'indiquer les risques que doit assumer le propriétaire :

« Le second alinéa est de droit nouveau. Il apporte, à propos de la charge des risques de perte afférents au bien transféré, une modification importante au principe antérieur selon lequel, dans le domaine des contrats translatifs de propriété ou d'autres droit réels – c'était le propriétaire – créancier de l'obligation de délivrance – qui supportait ces risques, même s'il n'avait pas reçu livraison du bien, dès lors que le transfert du droit réel avait eu lieu. Autrement dit, l'alinéa ne fait plus supporter la charge des risques par le titulaire du droit réel sur le bien, mais plutôt, désormais, par le débiteur de l'obligation de délivrance.

La règle posée par le second alinéa s'inspire en partie de l'article 69 de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises (Vienne, 1980), introduite en droit québécois par le chapitre 68 des lois de 1991. Cette règle tient compte du fait que *celui qui est en possession du bien est plus à même de prendre les mesures appropriées pour en assurer la protection.* »<sup>470</sup>

Aussi sommes-nous d'accord avec le professeur Lamontagne pour qui « il semble plus pertinent de *lier les risques du bien au contrôle de fait* – et non au droit de propriété – dans les circonstances. »<sup>471</sup> En effet, dans les circonstances de voisinage, il revient au propriétaire immobilier d'assumer les charges, les obligations et les risques inhérents à son droit, notamment lors de l'abandon de son droit à la mitoyenneté (art. 1006 C.c.Q.) ou lorsqu'il décide d'abandonner l'exercice de la servitude (art. 1185 C.c.Q.).

La théorie des risques permet de mieux protéger le voisin victime de troubles de voisinage. En effet, la situation précaire dans laquelle se trouve le demandeur dans *Katz c. Reitz* ressemble fort à l'impuissance des ouvriers victimes d'accidents du travail au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ; ils étaient incapables de prouver la faute de l'employeur.<sup>472</sup>

Craignant des conséquences absurdes si elle substituait purement et simplement la théorie des risques à celle de la faute, la doctrine proposa les critères du risque créé et celui du risque-profit. Selon le premier critère, « [s]eul devait entraîner une obligation de réparation l'acte jugé « *socialement anormal* », c'est-à-dire qui ne représentait pas, à un moment donné, la norme généralement acceptée dans la société. On a reproché avec justesse à ce critère, d'une part, son caractère flou et, d'autre part, de revenir indirectement au rétablissement de la faute

<sup>468</sup> C.M.J., t.1, note 25, p. 884.

<sup>469</sup> A. MAYRAND, *op. cit.*, note 227, p. 467.

<sup>470</sup> C.M.J., t. 1, note 25, p. 884 ; nous avons mis en italique.

<sup>471</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 206, p. 142.

<sup>472</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 130-131, pp. 99-100.



traditionnelle. »<sup>473</sup> Selon le second critère, celui du risque-profit, tel que proposé par MM. Saleilles<sup>474</sup> et Josserand<sup>475</sup>, « [c]elui qui exerce une activité et en tire un profit doit assumer le risque corrélatif créé par celle-ci et donc compenser tous les dommages en résultant, indépendamment de la faute. La création d'un risque social emporte l'acceptation des conséquences pécuniaires de ce risque, quel que soit le jugement de valeur moral porté sur l'acte ayant causé le dommage. »<sup>476</sup>

Retenue comme principe de base du régime des accidents du travail, de la compensation des victimes d'actes criminels et d'actes de civisme<sup>477</sup>, la théorie du risque-profit a été critiquée parce qu'elle dilue le lien causal entre le dommage et sa source d'une part, et d'autre part, parce que son application à l'ensemble de la responsabilité civile extracontractuelle signifierait que « tout préjudice causé par l'exercice d'une activité créatrice de profit serait nécessairement socialement illégitime. » Ce qui est faux, puisqu'un commerçant peut réussir par un travail assidu, c'est-à-dire socialement légitime, à anéantir l'action de ses concurrents et donc leur infliger un préjudice.<sup>478</sup>

Le droit québécois ne s'est véritablement approprié la théorie des risques que dans au moins trois cas particuliers. Premièrement, il est possible d'engager, dans le domaine de la responsabilité du fait des autres, la responsabilité des commettants pour des actes de leurs préposés.<sup>479</sup> Ce raisonnement s'articule comme suit : de la faute de l'un – le préposé – le Code permet une présomption capable d'établir la responsabilité de l'autre – le commettant (articles 1054, al. 7 C.c.B.-C. et 1463 C.c.Q.). Ces dispositions imposent « au commettant ou employeur l'obligation de garantir les tiers contre la *faute dommageable* commise par ses préposés [...] »<sup>480</sup> La responsabilité des commettants trouve son fondement social dans son cadre historique, en l'occurrence dans la relation maître-domestique qui fut personnalisée à ses origines :

« En présence d'une faute du domestique, on pouvait présumer [...] en toute légitimité le caractère non judiciaire de la sélection. La responsabilité avait pour but, pour employer l'expression même de Pothier, de rendre les maîtres « attentifs à ne se servir que de bons domestiques. » »<sup>481</sup>

<sup>473</sup> *Ibid.*, n° 131, p. 100-101.

<sup>474</sup> L. SALEILLES, note sous Cass. Civ., 16 juin 1896, D. 97-1-433.

<sup>475</sup> L. JOSSERAND, *De la responsabilité des choses inanimées*, Paris, Rousseau, 1897 ; « Vers l'objectivation de la responsabilité du fait des choses », D.H. 1938, Chr. 65.

<sup>476</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 132, p. 101.

<sup>477</sup> *Ibid.*

<sup>478</sup> *Ibid.*, n° 133, p. 101.

<sup>479</sup> *Ibid.*, n° 134, p. 102.

<sup>480</sup> *Com.*, t. I, note 25, p. 892.

<sup>481</sup> BUGNET, *Œuvres de Pothier, Traité des obligations*, n° 21, cité par J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 18, n° 658, p. 421-422.

Deuxièmement, la théorie du risque a permis au législateur d'engager la responsabilité résultant des accidents du travail et des maladies professionnelles<sup>482</sup> : « *Insatisfaction sociale* – La responsabilité à base de faute appliquée aux accidents du travail entraînait des injustices criantes dénoncées [...] par certains auteurs. En faisant de la faute un impératif catégorique, le droit ignorait que le régime industriel exploite une situation où le risque de la faute de l'employé est multiplié par les impératifs de la production... »<sup>483</sup>

Troisièmement, cette théorie a permis d'indemniser les victimes d'accidents de la circulation automobile.<sup>484</sup> Dans ce domaine, les forces sociales ont infléchi le droit :

« L'évolution historique du droit québécois sur le règlement des accidents de la circulation est particulièrement intéressante à observer comme phénomène social. On y voit [...] se transformer la pensée du droit sous la *pression des forces sociales*. Parti de la *conception individualiste classique*, selon laquelle le *propriétaire d'un objet à risque*, l'automobile, n'est comptable que du *préjudice* causé par sa *faute*, le droit aboutit, par la réforme de 1977, à une *conception sociale* aux termes de laquelle *une absolue priorité est donnée*, non plus à la recherche de la faute réelle ou présumée, mais à la *compensation des victimes* d'accidents de la circulation *dans tous les cas*. La *fonction réparatrice* de la responsabilité civile prend donc *totalemment* le dessus. Avec elle, la *socialisation du risque*, l'étatisation de l'indemnisation, le contrôle strict de l'assurance ont enfin permis de remédier aux injustices sérieuses que tous les régimes antérieurs ne faisaient que perpétuer en dépit des progrès certains venant des réformes d'appoint. »<sup>485</sup>

L'intérêt de la théorie du risque tient au fait qu'elle facilite la réparation des préjudices causés à autrui : elle offre le moyen d'imposer au propriétaire ou au possesseur du bien qu'il assume l'obligation de réparer les inconvénients anormaux (ou troubles socialement inacceptables) que ce bien a causés au voisin.

Enfin, il existe dans le système de droit civil québécois d'autres textes législatifs<sup>486</sup> qui se sont appuyés sur les principes de risque et de garantie pour engager, à travers un système ni totalement contractuel ni entièrement extracontractuel, la responsabilité à caractère social.<sup>487</sup>

La théorie des risques est d'autant plus secourable à la notion traditionnelle de faute que « [l]'acceptation des risques peut survenir [...] tant dans le cadre d'une responsabilité

<sup>482</sup> *Loi sur les accidents du travail et des maladies professionnelles*, L.R.Q., c. A-3.001 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 134, p. 102, n° 1022 et ss., p. 607 et ss.

<sup>483</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 18, n° 888, p. 538-539, n° 134, p. 102.

<sup>484</sup> *Loi sur l'assurance automobile*, L.R.Q. c. A-25 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 134, p. 102, n° 1022 et ss., p. 607 et ss.

<sup>485</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 1031, p. 612-613. Nous avons mis en italique.

<sup>486</sup> **Parmi les lois provinciales** : *Loi sur l'indemnisation des victimes d'actes criminels*, L.R.Q., c. I-6 ; *Loi visant à favoriser le civisme*, L.R.Q., c. C-20 ; *Loi sur la protection des personnes et des biens en cas de sinistre*, L.R.Q., c. p-38.1 ; *Loi sur la protection de la santé publique*, L.R.Q., c. P-35, art. 16.3 et s. (vaccinations) ; *Loi sur l'indemnisation des marins marchands*, L.R.C. (1985), c. M-6 ; *Loi sur la responsabilité nucléaire*, L.R.C. (1985), c. N-28 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 134, p. 99-102.

<sup>487</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 134, p. 102.

contractuelle que d'une responsabilité extracontractuelle. »<sup>488</sup> La théorie des risques a l'avantage de proposer à l'un et l'autre régime de responsabilité fautive une norme unique de responsabilité objective basée sur l'obligation sociale :

« La théorie des risques n'est pas à l'heure actuelle un substitut complet à celle de la faute. Toutefois, de plus en plus, dans certains secteurs névralgiques, elle [la théorie des risques] acquiert un droit de cité mérité par les effets sociaux bénéfiques qu'elle produit, notamment en permettant d'accorder une compensation minimale à des victimes qui autrement n'auraient rien reçu. C'est donc plus par sa valeur d'exemple comme modèle social que la théorie et le concept du risque ont une influence sur le développement du droit québécois. »<sup>489</sup>

Ainsi, la Cour d'appel conclut son jugement en combinant les deux thèses complémentaires, et elle s'en explique en ces termes :

« S'il est vrai que *neminem laedit qui suo jure utitur*, il est aussi vrai que *sic utero tuo ut alienum non laedas*. L'exercice de droit de propriété, si absolu soit-il, comporte l'obligation de ne pas nuire à son voisin et de l'indemniser des dommages que l'exercice de ce droit peut lui causer. Cette obligation existe, même en l'absence de faute, et résulte alors du droit du voisin à l'intégrité de son bien et à la réparation du préjudice qu'il subit, contre son gré, de travaux faits par autrui pour son avantage et profit. »<sup>490</sup>

Dès lors que ces facteurs sont reconnus par le cadre social que nous partageons, et que la vie sociale nous impose le respect de certaines obligations sociales, celui qui subit le contrecoup de ses voisins incommodes ne ressemble-t-il pas à celui qui accepte de prendre part, non pas comme acteur mais « comme spectateur, à une activité sportive, un divertissement ou un jeu dont l'exercice comporte certains dangers »<sup>491</sup>?

En plus, comme les relations de voisinage comprennent le risque perpétuel de tomber sur des voisins qui entreprennent des activités dangereuses ou qui jouent à offrir des spectacles gratuits et souvent non désirés, il y a lieu d'espérer que le risque doit être assumé par l'initiateur de l'activité, que le joueur ne sera pas traité de la même manière que le spectateur et que la jurisprudence « tien[dra] [...] compte des circonstances particulières de l'espèce, notamment de la nature de l'activité. »<sup>492</sup>

<sup>488</sup> *Ibid*, n° 555, p. 365.

<sup>489</sup> *Ibid.*, n° 135, p. 103 ; P. HAANAPPEL, « Faute et risque dans le système québécois de la responsabilité extracontractuelle », (1978) 24 *McGill L.J.* 635.

<sup>490</sup> *Reitz v. Katz*, précité, note 415, p. 237 (C.A.).

<sup>491</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 555, p. 365. Cette question a été examinée aussi dans le cadre de la responsabilité d'un parent (d'un éducateur, d'un gardien ou d'un surveillant) qui laisse l'enfant utiliser un objet dangereux. L'affaire *Alain c. Hardy*, [1950] B.R. 582, inf. par [1951] R.C.S. 540 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 607, p. 397 ; voir aussi *La Phoenix Co. d'assurance c. Lavoie*, [1989] R.R.A. 796 (C.Q.) ; *Henry c. Soucy*, [1996] R.R.A. 208 (C.S.).

<sup>492</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 18, n° 555, p. 365.

## SECTION 2 : NOUVELLE RATIONALITE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLES DE VOISINAGE SOUS LE C.c.Q.

La théorie d'abus des droits a servi sous le C.c.B.-C. non seulement à corriger des situations juridiques où l'on a identifié une faute de la part de la personne qui exerçait son droit, mais aussi dans l'hypothèse mieux connue sous le nom de « troubles de voisinage » : la littérature juridique appelle ainsi des situations juridiques couvrant des conflits de droits opposant des propriétaires voisins. Désireux de répondre à la question de savoir si les règles particulières à la propriété immobilière – en l'occurrence les articles 976 à 1008 – emportent une responsabilité exigeant la faute ou une responsabilité sans faute, nous analyserons la responsabilité qu'ils entraînent dans un cadre nouveau : non plus dans le cadre traditionnel de la responsabilité civile extracontractuelle mais dans le cadre propre au droit des biens. Pour ce faire, nous relèverons les incohérences du nouveau C.c.Q. sur les nouvelles normes du voisinage (sous-section 1) et les suggestions de la doctrine pour tirer le propriétaire des troubles (sous-section 2).

### Sous-section 1 : Le législateur en eaux troubles

Où et comment le législateur organise-t-il les nouvelles normes sur les relations de voisinage ? Nous tenterons d'évaluer son travail en observant les relations entre l'abus des droits et les troubles de voisinage (paragraphe 1), nous montrerons comment la pléthore et la dispersion des normes ont engendré de l'incohérence dans le C.c.Q. (paragraphe 2) et nous justifierons pourquoi nous retenons l'hypothèse selon laquelle la norme de tolérance mutuelle en voisinage permet d'établir une responsabilité sans faute nécessaire (paragraphe 3).

### **Paragraphe 1 : Abus des droits et troubles de voisinage, une ressemblance imparfaite**

Le premier trait de similitude entre la théorie d'abus de droit reconnue en droit québécois et celle de troubles de voisinage, c'est que la seconde a toujours été comprise dans la première, sans être clairement mentionnée. La disposition la plus importante du Code civil sur les relations de voisinage, qu'elles soient paisibles ou troublées, est l'article 976. Elle est placée au *chapitre 1<sup>er</sup> (Des règles particulières à la propriété immobilière)*, au *livre IV (Des biens)* du C.c.Q.. Les relations de voisinage ont des liens très étroits avec les règles des obligations et des personnes : « [m]ême si chacun détient les droits les plus complets sur son terrain, il doit

respecter les droits égaux des voisins. De la même manière que la liberté d'une personne est limitée par celle des autres, l'exercice du droit de propriété est limité par celui des autres. »<sup>493</sup>

Cette disposition générale sur le voisinage est : «*Art. 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation des fonds, ou suivant les usages locaux.*» Il convient toutefois de préciser que l'obligation de réparation contenue dans cette disposition a été comprise et proposée par l'O.R.C.C. comme une norme relative aux «inconvénients normaux de voisinage». Elle fut alors placée dans le *projet de Code* au livre V (*Des obligations*), chapitre II (*Des obligations découlant de la loi*), section I (*Des obligations découlant du comportement à l'égard d'autrui*).

Le texte de ce *projet de Code* se lit ainsi :

« 96. Nul ne doit causer à autrui un préjudice qui dépasse les inconvénients normaux du voisinage. »<sup>494</sup>

Les commentaires qui accompagnent l'article 96 du livre des obligations dans le *projet de Code* indiquent que cette obligation repose sur la théorie d'abus de droit :

« Cet article, indique l'O.R.C.C., veut préciser l'obligation légale de bon voisinage, déjà annoncée à l'article 1057 C.C. en imposant, au delà [sic] de l'obligation de diligence, l'obligation de ne pas causer des «gênes intolérables» et cela quelles que soient les mesures prises pour les éliminer.

Cette obligation est depuis longtemps reconnue en droit québécois, soit sous le couvert d'un abus de droit, soit sous le vocable de *nuisance* inspiré du common law. Récemment, on l'a plus justement apprécié comme une *obligation légale particulière, distincte* de celle de l'article 1053 C.C. et de *la notion de faute* qu'inspire cette dernière.

Cette disposition *impose* donc à tous, et non seulement aux propriétaires, *l'obligation de ne pas nuire* à son voisin. Cette obligation existe *même en l'absence de faute* et *nonobstant autorisation administrative*. Il a paru utile de *prévoir* ici le *préjudice relatif* non seulement aux troubles de voisinage, mais aussi à la qualité de l'environnement. »<sup>495</sup>

Toutes les autres dispositions du C.c.Q. qui suivent l'art. 976 sont des dispositions particulières (art. 977 à 1008). Elles doivent être interprétées et comprises à partir et en fonction de l'article 976. Le ministre de la Justice écrit à ce sujet : « Cet article [976] est nouveau. Il pose le principe de tolérance que l'on se doit dans les rapports de voisinage et le codifie dans une disposition générale qui coiffe l'ensemble du chapitre et les sous-tend. »<sup>496</sup>

Les douze dispositions particulières (art. 977 à 1008) se répartissent en sept sections (de la section II à la section VIII inclusivement). Elles réglementent respectivement les limites du fonds et du bornage (section II, art. 977 et 978), les eaux (section III, art. 979 à 983), les arbres

<sup>493</sup> C.M.J., t. I, note 25, p. 569.

<sup>494</sup> O.R.C.C., Vol. 1, *Projet de code civil*, article 96, à la p. 348.

<sup>495</sup> O.R.C.C., Vol. 2, *Commentaires*, livres 5 à 9, p. 630 (commentaires à l'art. 96 du livre des obligations) ; nous avons mis en italique.

<sup>496</sup> C.M.J., t. I, note 25, p. 573.

(section IV, art. 984 à 986), l'accès au fonds d'autrui et sa protection (section V, art. 987 à 992), les vues (section VI, art. 993 à 996), le droit de passage (section VII, art. 997 à 1001) et les clôtures et ouvrages mitoyens (section VIII, art. 1002 à 1008).

Le deuxième trait de similitude entre la théorie d'abus de droit et celle de troubles de voisinage, c'est de mentionner la seconde comme une application particulière de la première. En effet, de quelque disposition particulière sur le voisinage qu'il s'agisse, le trouble de voisinage apparaît comme une application particulière de l'abus de droit : « Il [l'art. 976] codifie ainsi la doctrine et la jurisprudence sur les troubles de voisinage ; cette doctrine et cette jurisprudence ont été élaborées avant tout sur la base de l'abus du droit de propriété, pour ensuite obtenir un cadre particulier d'application relativement aux troubles de voisinage. »<sup>497</sup> Aucun texte législatif du C.c.B.-C. n'a utilisé de terme faisant allusion directement à la notion de voisinage sinon la théorie d'abus de droit. Celle-ci, qui couvre l'exercice des droits subjectifs, ressemble aux troubles de voisinage lorsque cet exercice concerne la mise en œuvre des droits subjectifs immobiliers des deux propriétaires dont les fonds sont voisins. Il ressort des commentaires de l'O.R.C.C. que l'idée d'absence de faute dans les relations de voisinage était déjà présente sous le C.c.B.-C. d'autant plus que l'article 96 est placé dans la même section (*Des obligations découlant du comportement à l'égard d'autrui*) que l'article 94 établissant la responsabilité civile extracontractuelle (Chapitre II : *Des obligations découlant de la loi*), laquelle repose sur la faute.<sup>498</sup> Il en découle à tout le moins une volonté manifeste du législateur de séparer les règles générales de la responsabilité civile prescrites au livre des obligations des règles prescrites au livre des biens.

Le troisième trait de similitude entre la théorie d'abus de droit et celle de troubles de voisinage n'est qu'apparent. Cette volonté du législateur de séparer ou du moins de distinguer les nouvelles règles de responsabilité propres aux biens et les règles traditionnelles de la responsabilité civile extracontractuelle est accentuée par un parallélisme. En effet, en comparant la formulation ainsi que l'emplacement des articles 1457 et 976, le parallélisme formel qui en ressort permet de se demander si ces dispositions – qui sont des normes générales – ne permettent pas d'établir deux types de recours et deux types de responsabilités différents : l'article 1457 serait la disposition de base pour une responsabilité fautive dans le cadre général des obligations et de la responsabilité civile extracontractuelle, et l'article 976

---

<sup>497</sup> *Ibid.*

servirait de base à une responsabilité non nécessairement fautive et ce, dans le cadre limité du droit des biens et des relations de voisinage.

Que révèle la ressemblance formelle des deux dispositions ? Un certain parallélisme entre la norme d'une responsabilité fautive (selon le livre des obligations) et la norme d'une responsabilité non nécessairement fautive (selon le livre des biens).

Le livre V (des obligations), le chapitre 3, qui régit la responsabilité, est construit selon un plan en trois sections : section I (Des conditions de la responsabilité), section II (De certains cas d'exonération de la responsabilité), section III (Du partage de la responsabilité). La section I sur les conditions de la responsabilité est subdivisée en trois paragraphes. Le paragraphe 1, Dispositions générales, donne les articles de base de la responsabilité civile (art. 1457 et 1458). C'est pour cette raison que les articles 1457 et 1607 sont utilisés pour réclamer des dommages-intérêts à la suite de l'exercice abusif d'un droit extracontractuel, quand celui-ci coïncide avec la faute au sens de l'article 1457. Le paragraphe 2 (Du fait ou de la faute d'autrui) et le paragraphe 3 (qui porte sur le fait des biens), énumèrent tous les deux des applications particulières de la norme de faute de l'article 1457.

De même, dans le livre des biens, la structure semblable impose la même logique. Le chapitre 3<sup>e</sup>, qui énumère les règles particulières à la propriété immobilière, compte huit sections. La section I, sur le devoir de tolérance sert de «disposition générale» aux relations de voisinage. Les sept autres sections (section II à VIII) sont donc une énumération des «dispositions particulières» au voisinage ; elles doivent être interprétées à la lumière de la disposition de base, l'article 976.

Si nous y ajoutons le fait que dans les deux cas c'est le verbe «devoir» qui est employé pour exprimer la norme, que dans un cas la norme vise à indiquer ce que chacun est tenu d'«accepter» au nom de la «tolérance» (art. 976), que dans l'autre la norme vise à imposer le «respect» au nom de la «bonne conduite», (art. 1457), que dans le premier cas il faille éviter les «inconvéniens a-normaux» du «voisinage» (art. 976) et dans le second éviter de «causer de préjudice à autrui» (art. 1457) ; si la jurisprudence, la doctrine et la pratique ont accepté que dans ce dernier cas la responsabilité qui s'impose se base sur la faute (art. 1457) alors que le terme faute n'est pas défini dans la loi, pourquoi la responsabilité pour troubles de voisinage, qui intègre la faute sans la rendre indispensable ni nécessaire, ne tiendrait-elle pas dans le cas

---

<sup>498</sup> O.R.C.C., Vol. 2, p. 629 (commentaires à l'art. 94 du livre des obligations) ; *Giguère c. Comtois*, [1988] R.D.I. 664 (C.S.).

de l'article 976 ? Tout comme la jurisprudence a précisé les degrés de faute, il lui est possible d'apporter des précisions à l'obligation sociale en ce qui concerne la responsabilité pour conduite antisociale.

Tout porte à croire qu'en formulant en ces termes une disposition générale dans le cadre du droit des biens et bien au courant de la controverse occasionnée par l'arrêt *Katz c. Reitz*, le législateur n'a pas agi pour rien. Quoiqu'elles apparaissent de manière peu cohérente, les différentes normes s'appliquant en matière de voisinage peuvent être observées dans les trois livres du Code consacrés aux personnes, aux obligations et aux biens.

## **Paragraphe 2 : L'incohérence des normes dans le Code civil du Québec**

Une responsabilité pour troubles de voisinage a sa place et sa raison d'être dans le C.c.Q. sans qu'il faille nécessairement recourir à la notion de faute. M. Claude Masse attribue à *Drysale c. Dugas*<sup>499</sup> l'idée selon « laquelle on a écarté implicitement l'obligation pour le demandeur de faire la preuve de la faute du défendeur en matière de trouble de voisinage pour se contenter de la seule preuve de l'inconvénient anormal ». <sup>500</sup> Toute une série de décisions est allée en ce sens<sup>501</sup> et oblige à se demander « s'il ne s'agissait pas là du seul domaine de responsabilité sans faute prévu par le Code [...], avec le cas du gardien de l'animal (art. 1466 C.c.Q.). »<sup>502</sup> Il en va ainsi des articles 976, 985, 988, 990, 991 et aussi des articles 1465 et 1466 : ils consacrent la théorie des risques dans le contexte du droit de propriété.<sup>503</sup> Nous sommes conforté dans cette opinion par deux facteurs dont l'un tient au lien entre le Code et les autres lois de la province, et l'autre à la relation entre les différents livres du Code.

Relativement au premier facteur, celui de la cohérence du code avec les autres lois<sup>504</sup>, la disposition préliminaire du Code exige une concordance d'application entre le contenu du Code et celui des autres lois de la province. Cette nécessité s'impose d'autant plus que le livre premier du Code accorde une importance primordiale aux droits des personnes, parmi lesquels le droit de propriété, et qu'en même temps la Charte consacre la liberté de jouir de son bien, qui est un aspect majeur du droit de propriété (reliant une personne à un bien).

<sup>499</sup> (1897) 26 R.C.S. 20.

<sup>500</sup> Claude MASSE, « La responsabilité civile : cinq ans plus tard », dans *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, S. F.P., Vol. 113, Les Éditions Yvon Blais, 1998, 123, 125.

<sup>501</sup> *Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230 ; *Carey Canadian Mines Limited c. Plante*, [1975] C.A. 893 ; *Morissette c. St-Germain*, [1977] C.P. 235 ; *Boisjoly c. Goebel*, [1982] C.S. 1 ; *Commission des écoles catholiques de Montréal c. Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Marché Gilbert Inc. c. Hénault & Gosselin Inc.*, [1997] R.R.A. 556 (C.S.).

<sup>502</sup> Claude MASSE, *loc. cit.*, note 501, p. 123, 125.

<sup>503</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 231-232, n° 10 et 11 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 442-447.

<sup>504</sup> P.-A. COTE, *Interprétation des lois*, 2<sup>e</sup> éd., Les Éditions Yvon Blais, 1990, p. 323 et ss.



En effet «[l]a disposition préliminaire situe le Code civil du Québec dans le corpus législatif de la province.»<sup>505</sup> A ce titre, la **disposition préliminaire** du Code, **al. 1** édicte : «*Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes ainsi que les biens.*» Le ministre de la Justice commente ce passage en ces termes :

« la disposition préliminaire vise à caractériser, d'une façon générale, le Code civil. Le premier alinéa rappelle que le Code civil régit les personnes, l'exercice des droits civils, les rapports entre les personnes ainsi que les biens, mais qu'il le fait en harmonie avec les principes de la Charte des droits et libertés de la personne, loi de caractère fondamental qui inspire aussi le Code civil et qui exprime maints droits dont la portée et l'exercice sont également prévus au Code civil. Le premier alinéa rappelle également que le code s'harmonise avec les principes généraux du droit. Cette référence repose sur le fait que les principes généraux du droit ne sont pas toujours présents dans le code mais qu'ils inspirent toutefois les dispositions du code. »<sup>506</sup>

Or l'article 6 de la Charte des droits et libertés reconnaît le droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi : « [cet] article protège le droit de toute personne à la jouissance paisible de ses biens. Et, même si notre analyse souhaiterait de considérer le préjudice de l'homme importuné par les poules comme un préjudice à la personne, il n'y a pas de doute que la jouissance de sa maison en prend un coup. »<sup>507</sup>

En indiquant également à l'article 9.1 de la Charte que les libertés et droits fondamentaux doivent être exercés « dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général des citoyens du Québec » et en reconnaissant, dans la même disposition, que « la loi peut, à cet égard, en fixer la portée et en aménager l'exercice », on peut comprendre que le souci du législateur pour la sûreté (art. 1), la liberté (art. 1) et la paix (art. 6) – pour ne citer que celles-là – donne ouverture à des recours qui permettent un certain choix : « la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel » (art. 49, al.1).<sup>508</sup> Aussi faut-il se demander : que choisir entre un préjudice infligé à la personne et un préjudice causé au bien ? Devant l'exercice du droit de propriété tel que reconnu par la Charte, les dispositions du Code sur le voisinage visent sans distinction les objectifs de paix, de protection

<sup>505</sup> M. OUELLETTE, « Livre premier : Des personnes », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, P.U.L., t. 1, 1993, p. 15, n° 1.

<sup>506</sup> *C.M.J.*, t.1, note 25, p. 1.

<sup>507</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 235-236, n° 14 ; P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 442-447.

<sup>508</sup> « La Charte des droits et libertés de la personne prévoit, en son article 49, que la personne qui est victime d'une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte a le droit, non seulement d'obtenir la cessation de cette atteinte, mais également la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte. » P. DESCHAMPS, « Les conditions générales de la responsabilité civile du fait personnel », dans *Responsabilité*,

et de sécurité dans le livre des biens. De plus, en indiquant une capacité et des limites à l'exercice des droits civils dans le livre des personnes (articles 6 et 7 C.c.Q.), le Code civil traite les droits des personnes et des biens comme un tout.

Relativement au deuxième facteur, celui de l'exigence de cohérence à l'intérieur du Code<sup>509</sup>, il est nécessaire d'« examiner *la pluralité* des recours, plus précisément *des normes*, qui peuvent s'appliquer [...] pour préciser la portée de la théorie des inconvénients anormaux du voisinage dans le nouveau *Code civil du Québec*. »<sup>510</sup> Le besoin est pressant d'autant plus que les trois domaines du droit civil – les personnes, les biens, les obligations – sont nécessairement reliés et appelés à s'harmoniser. Ils constituent trois sources internes au code où il est possible de trouver un fondement aux droits, aux obligations et finalement à une responsabilité légale résultant de la relation entre les personnes et les biens.

Le premier lieu à explorer dans le Code pour localiser les devoirs, les droits et les responsabilités des personnes en raison de leurs biens est *le livre des personnes*. Les personnes, placées au premier livre du Code, sont manifestement traitées comme une priorité.<sup>511</sup> Partant « du fait que la personne est au centre des préoccupations de cette législation fondamentale »<sup>512</sup>, le législateur établit une distinction fondamentale entre jouissance et exercice des droits dont il ressort que « la jouissance des droits est, dans notre société, un attribut essentiel de la personnalité dont l'être humain ne peut se départir et dont on ne peut le priver. »<sup>513</sup> Pour éviter de reléguer à un statut d'accessoire ou d'appendice la caractéristique contingente de l'exercice des droits, le Code injecte dans ce premier livre sur la personne

« certains principes généraux relatifs à l'exercice des droits civils qui servent à délimiter la portée des autres dispositions du code, telles les dispositions énonçant qu'une personne exerce ses droits sous son nom, suivant les exigences de la bonne foi et sans abuser de son droit, ou encore celle qui affirme que le Code civil est supplétif de volonté, à l'exception des dispositions intéressant l'ordre public. »<sup>514</sup>

Le deuxième lieu du Code civil susceptible de soulever la question de la responsabilité des personnes en tant que titulaire des droits sur les biens est le livre IV (Des biens, art. 899 à 1370). « Ce livre a été profondément remanié et augmenté si on le compare avec le livre

---

Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., Ecole du Barreau du Québec 1999-2000, vol. 4, p. 28. Pour l'analyse détaillée de l'article 6 de la Charte, voir : Daniel LAMER, *loc. cit.*, note 384, p. 167 et ss.

<sup>509</sup> P.-A. COTE, *op. cit.*, note 504, p. 288 et ss.

<sup>510</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 217, n° 1.

<sup>511</sup> *C.M.J.*, t.1., note 25, p. 3. Pour les détails, voir aussi M. OUELLETTE, *loc. cit.*, note 505, p. 16, n°3.

<sup>512</sup> *C.M.J.*, t.1., note 25, p. 3.

<sup>513</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>514</sup> *Ibid.*

deuxième du Code civil du Bas-Canada. »<sup>515</sup> Il comprend sept titres. Le titre deuxième sur la notion de propriété se subdivise en trois chapitres. Le premier chapitre a pour objet la nature et l'étendue du droit de propriété (art. 947 à 953) ; « [l]e Code, dans le chapitre sur la nature et l'étendue du droit de propriété, tient compte de ces changements [notamment les nombreuses restrictions établies par les lois et règlements] et tente donc de mieux régir l'exercice du droit de propriété »<sup>516</sup> ; le deuxième chapitre porte sur l'accession (art. 954 à 975) ; et le troisième chapitre présente les règles particulières à la propriété immobilière (art. 976 à 1008). Plusieurs de ces règles, tels les articles 990 et 991, imposent un devoir de réparer le préjudice. Si chacune des dispositions comprises dans ce chapitre doit être interprétée selon la norme générale de l'art. 976, il n'est pas déplacé de penser que la norme générale comprend une obligation de réparation, autrement dit une norme de responsabilité implicite. Tout le titre II<sup>e</sup>, *De la propriété* (art. 947 à 1008), se caractérise par la relativisation du droit de propriété.

Le troisième et dernier lieu du Code civil où il est possible de trouver les fondements de la responsabilité résultant du lien entre personnes et biens est *le livre des obligations* (art. 1371 à 2644). Ses deux parties portent, la première (Titre I<sup>er</sup>, art. 1371 à 1707) sur la théorie générale des obligations, et la seconde sur les règles relatives aux contrats (Titre II, art. 1708 à 2644). Pour « adapter, au contexte social et juridique d'aujourd'hui, les règles du Code civil du Bas-Canada en cette matière [...], les nouvelles dispositions du code [...] tendent aussi à établir un plus juste équilibre dans les rapports individuels tant sur le plan contractuel qu'en matière de responsabilité civile, en prévoyant d'importants tempéraments à certains principes antérieurs de manière à *mieux respecter ou protéger les droits de chacun.* »<sup>517</sup>

Le titre premier (sur les obligations en général) de ce livre cinquième (sur les obligations) est incontournable en ces sens qu'il comporte « un certain nombre de principes généraux qui commandent non seulement le domaine des actes juridiques particuliers que sont les contrats [...], mais aussi d'autres domaines du code ou du droit civil, tel le droit des personnes ou de la famille, des biens ou des sûretés, ou de la consommation, voire certains aspects d'autres disciplines du droit, comme le droit administratif ou le droit du travail. »<sup>518</sup> Ses trois chapitres portent respectivement sur les dispositions générales (chapitre premier), le contrat (chapitre deuxième) et la responsabilité civile (chapitre troisième).

<sup>515</sup> *Ibid.*, p. 554-555.

<sup>516</sup> *Ibid.*, p. 555.

<sup>517</sup> *Ibid.*, p. 827.

<sup>518</sup> *Ibid.*

M. Popovici fait l'observation suivante sur la possibilité de combiner l'article 976 avec d'autres dispositions :

« Contrairement à une certaine doctrine française (ou différemment de celle-ci) à la recherche de l'autonomie et de la spécificité des troubles anormaux de voisinage, nous estimons que notre article 976 permet justement de tolérer des fautes au moins vénielles, des quasi-délits d'imprudence, de négligence ou d'inhabileté de la part d'un VOISIN au nom justement du DEVOIR de tolérance exprimé par cet article. D'un autre côté, une fois le seuil de tolérance dépassé, il y aura des responsabilités, qu'il y ait faute ou non. L'article 976 est donc à la fois un dépassement du principe de la responsabilité civile pour faute et une limite à ce principe, une façon de l'appliquer entre voisins. Il prévoit un régime de responsabilité sans faute, mais pas exclusivement de toute faute. »<sup>519</sup>

En adoptant l'article 976, en la plaçant au livre des biens et en maintenant dans les livres des obligations et des personnes d'autres dispositions sur l'exercice des droits et sur la responsabilité, le législateur a offert des moyens d'établir des responsabilités pour troubles de voisinage et de réparer des préjudices même quand le propriétaire n'est pas fautif.

### **Paragraphe 3 : Raisons d'être d'une responsabilité sans faute nécessaire**

Ce courant doctrinal, qui voit dans la norme de l'article 976 une manière de reconnaître une responsabilité pour troubles de voisinage sans faute nécessaire, correspond à une tendance de la jurisprudence que nous aimerions relever dans l'analyse du devoir de tolérance : cette orientation de la jurisprudence établit la responsabilité pour trouble de voisinage – y compris en l'absence de faute – et base la responsabilité du propriétaire sur l'obligation sociale du bon voisinage que le Code a élevé implicitement au statut d'obligation juridique ou légale :

« L'article 976 absorbe la théorie des troubles de voisinage, quel que soit son fondement théorique. L'excès de l'inconvénient donne naissance de façon objective à une créance de réparation. Mais cet article, de par son libellé et son esprit, énonce aussi un principe de façon renouvelée : le devoir de supporter les inconvénients normaux du voisinage.

Et c'est là que le droit québécois s'écarte ou diffère du droit français. Si la faute en vertu de l'article 976 n'est pas le critère de la responsabilité, c'est qu'il est non pertinent qu'il y ait faute ou pas. Notre position est que la règle de l'article 976 transcende l'idée de faute et s'applique à toutes les relations qui peuvent être circonscrites dans le cercle du voisinage. »<sup>520</sup>

Le principe général de la responsabilité civile – axé sur les quatre éléments de préjudice, de faute, de lien de causalité et de l'état d'une personne douée de raison – est formulé à l'article 1457. Notre opinion, selon laquelle cet article comporte, d'une part, des éléments pour identifier une responsabilité liée au fait d'autrui, à la faute d'autrui et, d'autre part, des conditions de la responsabilité personnelle ou de la responsabilité du fait personnel, est confirmée par l'article 1457 *in fine* : « L'article. 1457, al. 3, C.c.Q. établit le fondement de la responsabilité pour le fait ou la faute d'autrui comme suit : « [...] Elle [toute personne] est

<sup>519</sup> Adrian POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 249-250.

<sup>520</sup> *Ibid.*, p. 231.

*aussi tenue en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne » ».<sup>521</sup> Cet alinéa troisième « énonce le principe de la responsabilité du fait d'autrui ou du fait des choses, en certains cas, et annonce les paragraphes 2 et 3 de la première section des chapitres portant sur les conditions de la responsabilité. »<sup>522</sup>*

Le droit de propriété donne à son titulaire le droit ou le pouvoir d'étendre son champ d'action le plus loin possible parce que son droit est le plus complet et le plus large qui soit (*plena potestas*).<sup>523</sup> Cette faculté du propriétaire, qui comporte une propension pour la personne à étendre ses racines hors de son champ pour ravager le champ (du) voisin, comporte la nécessité d'un mécanisme qui permette de contrôler et de limiter la tendance envahissante de l'exercice du droit de propriété.

De plus, il nous faut prendre en compte l'existence dans le nouveau Code des régimes particuliers « applicables pour l'essentiel aux accidents de travail, aux accidents d'automobiles, aux actes criminels, aux actes de civisme, aux accidents de chasse et de pêche et aux cas de contamination résultant des programmes de vaccination. »<sup>524</sup> Le dénominateur commun à ces régimes étatiques de collectivisation du risque est que l'indemnisation y est associée à une *activité* nécessitant l'*usage de certains biens* ou l'*usage de sa liberté*.

Or le bien est l'objet du droit de propriété (mobilier et immobilier sans distinction). De plus, son exercice consiste essentiellement en un *usus, fructus* ou *abusus*, ce qui peut se traduire par la triple idée d'un droit d'*user*, de *jouir* et de *disposer librement et complètement* de ce bien – et non d'*abuser* du droit en vertu des pouvoirs ou de la liberté qu'il octroie à son titulaire :

« [...] le droit de propriété est un droit absolu car son titulaire possède l'*abusus*. Non seulement il peut accomplir sur sa chose tous les actes d'usage et de jouissance, tels que construire sur son terrain, percevoir les fruits et les loyers, mais il peut aussi exécuter ou faire exécuter tous les travaux qui lui plaisent, même s'ils détériorent le bien. [...] Mais s'il bénéficie de l'*abusus*, cela ne signifie pas qu'il peut abuser de son droit, mais qu'il possède la chose en pleine liberté, contrairement aux titulaires des autres droits réels principaux qui en jouissent à la charge de conserver la substance de la chose. Cet exercice même du droit de disposer, - expression qui traduirait le mieux le terme « *abusus* », - n'est pas asolu [...] ».<sup>525</sup>

<sup>521</sup> A. SOLDEVILA, « La responsabilité pour le fait ou la faute d'autrui et pour le fait des biens », dans *Responsabilité*, Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., Ecole du Barreau du Québec 1999-2000, vol. 4, p. 37.

<sup>522</sup> *C.M.J.*, t.1, note 25, p. 887.

<sup>523</sup> D.-C. LAMONTAGNE, « Distinction des biens, domaine, possession et droit de propriété », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, P.U.L., 1993, 465, 493, n° 72.

<sup>524</sup> P. DESLAURIERS et C. MASSE, « Les liens entre la responsabilité civile et les régimes étatiques de collectivisation du risque », dans *Responsabilité*, Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., vol. 4, p. 77.

<sup>525</sup> Jean-Guy CARDINAL, *op. cit.*, note 211, p. 224 (sur l'article 406 C.c.B.-C.) ; sur l'art. 947 C.c.Q., voir : F. FRENETTE, « De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, P.U.L., 1993, p. 678, n° 25.

Enfin, user de son droit ou l'exercer se manifeste presque toujours par un ensemble d'actions et d'opérations humaines ou une omission d'agir dans un but précis. La seule différence entre l'exercice du droit de propriété immobilière et les régimes étatiques de collectivisation du risque, c'est que dans ces derniers, l'indemnisation est associée à une activité précise alors que dans l'exercice du droit de propriété, il n'y a aucune limite au type d'activité. Pourquoi, dès lors, le devoir de réparation, qui permet d'assumer l'indemnisation dans les régimes étatiques de collectivisation du risque ne s'appliquerait-il pas à l'exercice du droit de propriété ?

Pourquoi le législateur traite-t-il la relation entre la personne et les biens par l'entremise d'une activité ou d'une faculté ? S'il a choisi d'élargir l'application du risque inhérent à un bien de manière à l'intégrer aux devoirs de la personne titulaire d'un droit de propriété, il y a de quoi se demander s'il ne s'emploiera pas bientôt, par généralisation, à appliquer le même principe de la collectivisation du risque à tout bien, et donc à un fonds, sur lequel il ne se passe pas d'activité à risque, sous prétexte que ce bien immeuble est *relié* à un titulaire et que le droit de propriété comprend des devoirs et des risques.

Le glissement est mince entre, d'un côté, une relation de propriété particulière associée à une activité manifestement risquée ou dangereuse et, de l'autre, une simple relation de propriété (c'est-à-dire celle liée à un exercice ordinaire de son droit). Dans le premier cas (activités reliées au travail, à l'automobile, aux actes criminels, aux actes de civisme, à la chasse et à la pêche et à la vaccination), on pourrait admettre que la victime a eu la possibilité d'«accepter» ou de «choisir» le risque. Dans le second cas, celui lié à un exercice ordinaire du droit de propriété, il serait plus approprié de parler pour la victime d'un risque à «subir». Il y a entre les deux cas la situation qui demande une solution intermédiaire : c'est le cas des travaux entrepris par un propriétaire exerçant son droit ordinaire et légitime mais dont les inconvénients causent un préjudice à autrui. C'est dans cette troisième catégorie que se pose le problème du voisinage.

Cette inquiétude nous paraît légitime d'autant plus que dans les dispositions portant sur les droits et devoirs des propriétaires d'un bien (tels les art. 976, 985, 988, 990, 911, etc.) le législateur utilise sans cohérence les termes «inconvenient», «nuire», «préjudice», «menacer», «ébranler» pour imposer un devoir de réparer le «préjudice» résultant d'un d'exercice réprouvé du droit de propriété. Le diagnostic serré et éclairé que font MM. Deslauriers et Masse des

programmes de collectivisation du risque montre bien que ce champ de recherche<sup>526</sup> demandera un examen méthodique, suivi, attentif et à jour pour prévenir et, si possible, éviter les incohérences de notre système de droit civil.<sup>527</sup>

Finalement, que constatons-nous à l'intérieur du C.c.Q. ? Nous y voyons, d'une part, une élévation – assez peu ordonnée – du sens de responsabilité juridique par accentuation des obligations morale et sociale. D'autre part, l'objectif de réparer le préjudice reconnu à la responsabilité civile est remise en valeur. Ce nouveau sens de responsabilité a un impact indéniable sur l'extension que connaissent l'obligation de ne pas nuire à autrui, la norme classique de faute qui est son pendant, le régime qui sert à la mettre en œuvre et les modes de preuve qu'exige d'elle le droit commun de la responsabilité civile. En même temps que la faute reste le principe de droit commun de la responsabilité civile extracontractuelle, une possibilité d'indemnisation est ouverte par des régimes étatiques de collectivisation du risque, par les lois sur l'environnement et le zonage. Toutes ces dérogations au principe du droit commun touchent à l'*usus*, au *fructus* et à l'*abusus*, c'est-à-dire au cœur du droit des biens et de propriété. Il n'est plus de doute que l'exercice du droit de la propriété dans les relations de voisinage comporte des risques propres à sa nature. S'il résulte de l'exercice du droit de la propriété toutes sortes d'inconvénients anormaux même en l'absence de faute, il devrait y avoir une manière d'en tirer les conséquences logiques : la responsabilité du propriétaire qui est l'auteur des troubles de voisinage et l'obligation de réparer le préjudice causé dans ce cadre.

Les troubles de voisinage représentent à juste titre un type particulier d'abus en ce sens qu'ils mettent en cause l'exercice des droits entre deux voisins :

« Les articles 6 et 7 C.c.Q. ont codifié les règles de la bonne foi et de l'abus de droit. Il s'agit là de la transposition des principes généraux qui ont fondé des décisions bien connues de la Cour suprême du Canada. Les notions

<sup>526</sup> « Nous ne pouvons nous pencher ici, précisent les auteurs, que sur les liens entre le droit civil et les régimes de collectivisation du risque en ce qui a trait aux recours subsidiaires au droit commun, mais l'incohérence à cet égard de l'ensemble de notre droit de la responsabilité doit être soulignée. La plus grande confusion règne, en effet, dans la gestion de nos divers régimes de responsabilité et de compensation. On ne peut que regretter que le législateur québécois n'ait pas profité de l'occasion qui s'offrait à lui avec l'adoption d'un nouveau Code civil pour redéfinir les liens entre le droit civil et les régimes de plus en plus nombreux et complexes de collectivisation du risque.

Comme nous pouvons le constater ici sommairement, certains programmes de collectivisation du risque excluent complètement la responsabilité personnelle des auteurs du préjudice corporel, alors que d'autres la retiennent en partie ou même en totalité. » P. DESLAURIERS et C. MASSE, *loc. cit.*, note 524, p. 77.

<sup>527</sup> Ils écrivent entre autres : « Même si ces régimes de collectivisation du risque peuvent paraître pour la plupart tout à fait légitimes et nécessaires socialement, on doit bien admettre que leur multiplication et surtout leurs incohérences compliquent singulièrement la tâche des justiciables et des juristes québécois. Ces régimes dérogoratoires au droit commun se sont multipliés au cours des années au gré des seules nécessités politiques ou sociales du moment, mais il faudra bien admettre bientôt publiquement que nous avons perdu le fil conducteur de ces réformes et que le fouillis juridique qui en résulte est désastreux, tant sur le plan de la Justice que sur celui de la gestion financière des fonds publics. » *Ibid.*

d'abus des droits contractuels et d'abus de droit de propriété ont été visées au premier chef par ces nouvelles dispositions. [...] La jurisprudence a été remarquablement cohérente à ce sujet depuis 1994, en ce qui concerne l'abus des droits contractuels.

Toutefois, les solutions apportées depuis cinq ans à la notion de troubles de voisinage qui est, comme on le sait, l'une des applications de la notion d'abus de droit, ont été beaucoup moins heureuses et claires. Le problème n'est pas nouveau. L'abus du droit de propriété nage depuis plus d'un siècle en eaux troubles. »<sup>528</sup>

Le législateur a sans doute perçu la nécessité de réparer le préjudice dû au trouble de voisinage sans faute ; il a tenté d'y apporter une réponse. Mais le résultat reste, somme toute, une dispersion de normes d'inégale valeur dans les livres des personnes, des obligations et des biens. Ni la victime ni l'auteur des troubles de voisinage n'a été tiré du trouble : « un examen moins superficiel de cet article 976 nous convainc que ce travail de notre législateur a été plutôt ... timide ... ou qu'il a promis de se pencher sur les problèmes posés par les poules ... et il serait superflu de le remercier abusivement. »<sup>529</sup> Le législateur a laissé tout le monde dans le trouble et y est lui-même demeuré.

Quant à la doctrine, elle critique à juste titre ce choix difficilement compréhensible du législateur. Même si elle reste hésitante et parfois indécise, elle formule des suggestions intéressantes. Comment pourrions-nous en tracer les grandes lignes ?

#### Sous-section 2 : la doctrine entre deux eaux

Sans vouloir reprendre la discussion sur le sens ou le contenu de l'exercice abusif des droits, il est sorti de nos analyses précédentes que l'obligation de réparation des dommages dus à l'exercice abusif d'un droit peut provenir d'au moins deux sources : à savoir, soit de la faute de la personne qui a exercé de manière fautive son droit, soit d'un comportement jugé antisocial en raison de ses conséquences préjudiciables et inacceptables pour autrui.

Cette double source du devoir de réparation provenant tantôt de la faute, tantôt du préjudice, explique que la jurisprudence ait orienté différemment ses analyses de l'exercice abusif des droits : soit de la recherche d'une faute vers la réparation du dommage en passant par un lien de causalité adéquat, soit de la constatation du dommage vers la recherche d'un moyen de le réparer en tenant pour acquis le fait que le dommage ne provient pas nécessairement d'une faute du titulaire exerçant ses droits.

<sup>528</sup> C. MASSE, « La responsabilité civile : cinq ans plus tard », dans S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard (1998)*, vol. 113, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., p. 124-125 ; F. FRENETTE, « L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec », dans S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard (1998)*, vol. 113, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., p. 84 ; D.-C. LAMONTAGNE, « L'aménagement d'une piscine privée : contraintes juridiques et responsabilité civile », (1989-90) 92 *R. du N.* 586, 594-595.

<sup>529</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 224, n°5.



« Quelle que soit la perspective choisie, l'exercice abusif d'un droit se vérifie à juste titre aussi dans « l'hypothèse où le détenteur d'un droit subjectif, dont l'exercice n'est pas purement discrétionnaire, cause préjudice à autrui, en exerçant ce droit sans en dépasser les limites législatives. »<sup>530</sup>

Une conduite antisociale est plus facilement reconnue de nos jours par les auteurs grâce à l'exigence objective, sociale et morale de la règle de bonne foi et sur la base des obligations du voisinage. La responsabilité pour troubles de voisinage qui en résulte a été traitée de différentes manières par la doctrine. Ces prises de positions peuvent se répartir en deux catégories : la responsabilité fautive (paragraphe 1) et la responsabilité non nécessairement fautive (paragraphe 2).

### **Paragraphe 1 : Responsabilité fautive pour troubles de voisinage**

Il y a en premier lieu les auteurs pour qui la faute est un élément incontournable pour établir une responsabilité pour troubles de voisinage. Ils n'acceptent ni la théorie des risques, ni la responsabilité sans faute. Leur vision s'apparente à celle de M. Planiol.<sup>531</sup> Elle exige une faute intentionnelle ou, à tout le moins, une faute lourde ou une négligence pour parler de troubles de voisinage ou d'abus du droit de propriété. Dans ce courant, il faut mentionner les auteurs de la *Théorie générale du domaine privé*.<sup>532</sup> Plus récemment, ce point de vue a été soutenu par MM. Deschamps, Lamontagne, Frenette, Pineau et Mme Ouellette.<sup>533</sup> Ces deux derniers décrivent en ces termes le trouble de voisinage :

« On a le droit de causer à ses voisins certains troubles, dans la mesure où ils ne sont pas excessifs et peuvent être considérés comme le corollaire nécessaire et inévitable de la vie en société. Au contraire, on *commettra une faute* si on cause à ses voisins des troubles excessifs, des troubles que ne causerait pas un bon père de famille, dans de pareilles circonstances. »<sup>534</sup>

La Cour suprême et des cours inférieures ont rejeté la théorie de la responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage.<sup>535</sup> Une partie de la doctrine également rejette la responsabilité qui n'est pas basée sur la faute.<sup>536</sup>

<sup>530</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 170, p. 121.

<sup>531</sup> M. PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, L.G.D.J., 1923, t. II, n° 871, p. 287.

<sup>532</sup> J. GOULET et autres, *op. cit.*, note 223.

<sup>533</sup> D.-C. LAMONTAGNE, « Distinction des biens, domaine, possession et droit de propriété », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, P.U.L., t. 1, 1993, p. 496, n° 82 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, nn° 230-239, pp. 157 ; F. FRENETTE, « Les troubles de voisinage », dans S.F.P., *Développements récents en droit immobilier (1999)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 152 ; P. DESCHAMPS, *op. cit.*, note 508, p. 27 ; F. FRENETTE, « Propos et considérations en droit des biens six mois après la mise à l'épreuve du nouveau Code », (1994) 96 *R. du N.* 492.

<sup>534</sup> M. OUELLETTE et J. PINEAU, *Théorie de la responsabilité civile*, 2<sup>e</sup> éd., Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 1980, p. 68.

<sup>535</sup> *Lapierre c. Québec (Procureur général)*, [1985] 1 R.C.S. 241, 246 ; *Dire c. C.U.M.*, [1989] R.R.A. 506 (C.S.) ; *Cercle électrique du palais Inc. c. Québec (ville de)*, [1990] R.D.I. 90 (C.S.) ; *Asselin c. Cowan*, C.S. Québec, n° 200-05-002932-932, le 20 octobre 1994, Juge Roger J. Banford (21 p.), J.E. 94-1816 (C.S.) ; *Martin c.*

Tout en refusant le principe d'une responsabilité sans faute, M. Masse se montre ouvert à l'idée une *présomption de faute* à partir des inconvénients :

« On peut, bien sûr, tirer de la preuve de l'existence d'inconvénients anormaux une *présomption de fait de l'existence d'une faute* de la part d'un défendeur – présomption de fait qui est laissée à l'appréciation du tribunal – mais on ne peut certainement pas instaurer dans ce cas un régime de responsabilité sans faute que le défendeur ne pourrait rencontrer par une preuve contraire. A notre sens, la simple présence d'inconvénients anormaux n'est pas suffisante pour entraîner la responsabilité. »<sup>537</sup>

Ainsi, selon M. Masse, le principe de la faute décrit à l'article 1457 reste fondamental et incontournable pour établir la responsabilité pour troubles de voisinage.

A partir de la même prémisse selon laquelle l'article 976 ne constitue pas une norme de responsabilité ou de faute au sens de l'article 1457 mais une source d'obligation, M. Deschamps, qui analyse les obligations des voisins en termes d'intensité, opte pour une obligation extrêmement lourde en ce qui concerne la paix, la sécurité et la tranquillité ; il présente l'obligation du voisinage comme une *obligation de résultat* :

« A ce propos, écrit-il, il importe de préciser que l'intensité de l'obligation qu'assument des voisins les uns par rapport aux autres quant aux inconvénients dont ils peuvent être la source est une *obligation de résultat*. L'auteur d'un inconvénient ne pourra donc dégager sa responsabilité en démontrant qu'il a pris tous les moyens à sa disposition pour éviter que l'inconvénient ne se produise, ni même en établissant qu'il s'est conformé à la réglementation existante. »<sup>538</sup>

En fin de compte, MM. Masse et Deschamps rejoignent la vision restrictive du trouble de voisinage qu'ont avancé M. Pineau et Mme Ouellette : elle ne dépasse pas la mesure de l'abus des droits fautif, la faute étant entendue au sens classique, telle que formulée par le droit commun de la responsabilité (art. 1053 C.c.B.-C. et 1457 C.c.Q.). Ces deux derniers auteurs poursuivent en ces termes la description de la faute dans le contexte du voisinage :

« il faut conclure que les troubles de voisinage sont basés sur la faute de l'article 1053 C.c. Le comportement antisocial invoqué par certains auteurs n'est autre chose, somme toute, qu'un *comportement fautif*. [...] En résumé, afin de distinguer les troubles de voisinage et l'abus de droit, on pourrait raisonner de la façon suivante : lorsque la loi m'accorde un *droit de nuire*, ce droit est nécessairement limité, [sic] lorsque je dépasse ces limites, je n'abuse pas de mon droit. J'exécède mon droit, je n'ai donc plus de droit ; mon *comportement* est, alors, *fautif*. C'est parce que mon *comportement est fautif* que je dois réparation du dommage que je cause à autrui de ce fait.

---

*Chicoutimi (ville de)*, [1992] R.R.A. 779 (C.Q.p.c.) ; *Christopoulos c. Restaurant Mazurka Inc.*, [1998] R.R.A. 334 (C.A.) ; *McNamara c. Congrégation des sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie*, C.S. Longueuil, n° 505-05-001653-895, le 27 janvier 1995, Juge Yves Mayrand (32 p.), J.E. 95-388 (C.S.) ; *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, [1996] R.J.Q. 2370, 2387 (C.S.) ; *Mendel c. Entreprises Pemik Inc.*, [1997] R.D.I. 100 (C.S.) ; *Rancourt c. 90602 Canada Ltée*, C.S. Beauce (Saint-Joseph-de-Beauce), n° 350-05-000145-969, le 28 septembre 1998, Juge Louis Rochette (28 p.), J.E. 98-2245 (C.S.).

<sup>536</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 230-238, p. 157-160 ; F. FRENETTE, « Les troubles de voisinage », dans *Développements récents en droit immobilier (1999)*, S.F.P., vol. 121, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 146 ; C. MASSE, « La responsabilité civile (Droit des obligations III) », dans *Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, la réforme du Code civil*, t. 2, Ste-Foy, P.U.L., p. 235, 266-267.

<sup>537</sup> C. MASSE, *loc. cit.*, note 529, p. 126 ; C. MASSE, *loc. cit.*, note 537, pp. 266 et 267 ; *Filteau c. Aviation Roger Forgues inc.*, J.E. 97-514 (C.S.).

<sup>538</sup> P. DESCHAMPS, *loc. cit.*, note 508, p. 28.

Il en est ainsi du droit de concurrence, du droit de critique, du droit de voisinage. *J'excède mon droit* et me comporte *de manière fautive* si la concurrence que je fais est déloyale, si ma critique est diffamatoire, si mon voisinage constitue un comportement antisocial.

Au contraire, lorsque la loi m'accorde un droit qui ne comporte pas en soi un droit de nuire, tel le droit de propriété, [...] j'ai le droit d'exercer les prérogatives que me confère ce droit ; cependant, j'ai le devoir de les exercer normalement comme les exercerait un bon père de famille : je n'ai pas le droit d'en abuser, cet *abus équivalent à un comportement fautif*.<sup>539</sup>

## Paragraphe 2 : Responsabilité pour troubles de voisinage sans nécessité de faute

En second lieu, il y a les auteurs pour qui les troubles de voisinage ne reposent pas nécessairement sur la faute. Ils acceptent que les troubles de voisinage soient considérés comme une forme d'abus de droit basée sur la théorie des risques inhérents à l'exercice du droit de propriété immobilière ou sur la destination sociale des droits subjectifs ou sur l'une et l'autre base. Il s'agit alors d'une responsabilité objective. On trouve parmi eux MM. Baudouin, Deslauriers et Lafond.<sup>540</sup> Les deux premiers écrivent, en effet :

« On peut soutenir, pour ce qui est du droit de propriété, que le Code civil a tout simplement consacré la jurisprudence antérieure par le biais de l'article 976 C.c., jurisprudence qui, dans certaines espèces [...] se fondait simplement sur *l'exercice antisocial* (donc contraire aux limites de tolérance), *sans nécessité de prouver faute* et ainsi adopté une *responsabilité objective*. L'article 1457 C.c. faisant une *faute civile* du non-respect de la loi et l'article 976 C.c. traçant une *norme législative objective* à cet égard, la présence d'*inconvenients anormaux* entraîne *responsabilité*. »<sup>541</sup>

Cet aspect de l'abus de droit nous paraît ambigu parce qu'il traite à la fois de la faute d'abus et de la responsabilité pour exercice abusif sans clairement montrer le propre de chaque concept de « faute » civile extracontractuelle et de « responsabilité » civile extracontractuelle.

Le troisième auteur est plus explicite lorsqu'il précise :

« Il est faux de prétendre que le droit civil québécois ne reconnaît aucunement la responsabilité sans faute. On trouve, au contraire, quelques exemples dans le Code qui s'appuient sur une telle conception de l'indemnisation, particulièrement dans le livre sur les biens (art. 985 C.c.Q. ; voir aussi art. 1466 C.c.Q.). »<sup>542</sup>

<sup>539</sup> M. OUELLETTE M. et J. PINEAU, *op. cit.*, note 534, p. 73 ; D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 236-238, p. 159-160, aux notes infrapaginales 55 et 58 ; J. CARBONNIER, *Les biens*, 12<sup>e</sup> éd., Paris, P.U.F., 1988, 256 et ss. ; J. GOULET et autres, *op. cit.*, note 223, aux notes infrapaginales 46 et 51 ; D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 529, p. 586 ; C. MASSE, « Les conditions générales de la responsabilité pour le fait personnel », dans *Responsabilité*, Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1995, Ecole du Barreau du Québec 1995-1996, vol. 4, p. 25, 31 et ss. ; C. MASSE, *loc. cit.*, note 528, p. 123, 124-126 ; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 533, p. 146-153 ; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 528, p. 84 ; F. FRENETTE, « Chronique de droit des biens », (1973) 4 *R.G.D.* p. 95-102 et 231 ; M. OUELLETTE et J. PINEAU, *op. cit.*, note 534, p. 68 et ss. ; *Morin Inc c. Daigle*, [1970] C.A. 1102 ; *Pelchat c. Carrière d'Acton Vale Ltée*, [1970] C.A. 884 ; *Dumas Transport Inc c. Cliche*, [1971] C.A. 160 ; R. COHEN, « Nuisance and Proprietary », (1968) 14 *McGill L. J.* 124 ; D. GIRARD, « An Expedition to the Frontiers of Nuisance », (1979-80) 25 *McGill L.J.* 566.

<sup>540</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, p. 134, n° 193 et à la p. 127, n° 184 où ils écrivent : « Toutefois, en matière de droit de voisinage, on peut, à notre avis, argumenter que le caractère objectif de la règle posée à l'article 976 C.c. consacre, en réalité, la sanction de l'exercice antisocial du droit. »

<sup>541</sup> *Ibid.*, n° 193, p. 134 ; nous avons mis en italique.

<sup>542</sup> P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 225, 264 ; A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 231, n° 10.

Un peu plus loin, il s'accorde avec ses collègues MM. Baudouin et Deslauriers et il prend appui sur les Commentaires du ministre de la Justice :

« Nous nous rallions à cette opinion et croyons que, conformément aux commentaires du ministre, le droit nouveau codifie l'ancien droit sur cette question. Le législateur semble en effet consacrer la *théorie du risque* aux articles 976, 990 et 991 du *Code civil du Québec*, dans un contexte strict de droit de la propriété. L'article 991 C.c.Q., pour sa part, constitue très clairement la codification de l'arrêt *Katz c. Reitz*, lui-même fondé sur la *responsabilité sans faute*. Loin de reculer, nous croyons que c'est dans cette direction que le droit positif tend à évoluer. »<sup>543</sup>

Ce point de vue qui paraît innovateur s'appuie en réalité sur une jurisprudence constituée sous l'ancien code, laquelle interprète les troubles de voisinage à la manière des auteurs français tels Josserand et ses successeurs.<sup>544</sup>

Ces auteurs ménagent une place à la fois à la théorie d'abus de droit fautif telle que développée dans le cadre traditionnel de la responsabilité civile extracontractuelle et à une théorie de troubles de voisinage bâtie sur des normes propres au cadre du droit des biens. La première forme de responsabilité procède à une analyse des conduites visant à réparer le « préjudice », les « inconvénients » ou les « dommages » ; elle ne peut être engagée qu'à la condition qu'il existe une faute ayant entraîné un dommage. C'est la règle de droit commun formulée à l'article 1457 C.c.Q.. La seconde forme de responsabilité, construite sur des règles propres au droit des biens, ne nécessite pas de faute ; cette analyse de la responsabilité du titulaire des droits de propriété immobilière considère non pas la faute du propriétaire mais le caractère anormal des inconvénients subis par la victime sur sa personne ou sur son bien. C'est la règle de droit formulée à l'article 976 : « Quel que soit le fondement de la règle de l'article 976, il est clair que cet article édicte un *régime autonome de responsabilité sans faute*, qui peut éventuellement se cumuler avec d'autres régimes de responsabilité civile. »<sup>545</sup>

Les auteurs aménagent différemment cette double source de responsabilité. M. Popovici est d'avis « que l'article 976 vise une responsabilité sans faute nécessaire, mais pas nécessairement sans faute ».<sup>546</sup> Quand l'exercice abusif du droit d'un propriétaire voisin coïncide avec l'application de la notion et du régime de faute en responsabilité civile extracontractuelle, il explique qu'il n'est pas nécessaire d'invoquer l'article 1457 C.c.Q. :

<sup>543</sup> *Ibid.*, p. 266-267 ; nous avons mis en italique.

<sup>544</sup> L. JOSSERAND, *op. cit.*, note 434 ; J. GHESTIN, et G. GOUBEAUX, *op. cit.*, note 435, n° 693 et ss., p. 674 et ss.

<sup>545</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 236, n° 15 ; nous avons mis en italique ; voir aussi J. RENAUD, « L'interprétation du Code civil du Québec : l'occasion d'une réforme de la responsabilité extracontractuelle de l'Administration publique », (1994) 35 *C.de D.* 467.

<sup>546</sup> Adrian POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 217.

« A-t-on vraiment besoin de faire appel à la règle de l'article 1457 pour sanctionner l'inexécution du devoir de bon voisinage ? Non, pas vraiment. C'est plutôt l'article 1457 qui sera affecté par l'article 976, lequel nuancera la portée de la règle de l'article 1457, entre voisins. L'article 976 doit donc être lu en conjonction avec l'article 1457, mais la responsabilité sans faute que l'on peut y déceler peut très bien se lire dans la combinaison des articles 976 et 1607. »<sup>547</sup>

De plus, M. Popovici va plus loin dans son analyse de l'article 976 et montre que plusieurs recours et sanctions sont ouverts au demandeur ; ceux-ci n'excluent pas une réclamation en dommages-intérêts sur la base de l'article 1457 C.c.Q..<sup>548</sup> M. Popovici introduit la seconde partie de son étude par un paragraphe qu'il a appelé «9. Une pluralité de recours possibles». Il y écrit :

« 9. La responsabilité découlant de l'article 976 est *clairement*, à nos yeux, un cas de *responsabilité sans faute*. Cependant, en raison du caractère exorbitant (?) d'une telle responsabilité, de son libellé et de son emplacement, il ne serait pas abusif de douter de son utilisation fréquente, d'autant plus qu'il est rarement indispensable de l'invoquer *seule*, en raison des circonstances de fait qui donnent à un voisin (sérieusement) incommodé plus d'une corde à son arc.»<sup>549</sup>

Le plan de cette partie II décrit bien cette pluralité de recours :

« II. L'article 976 et la responsabilité pour faute » présente la gamme de recours dont dispose le demandeur : «10. L'article 1466 : le fait des animaux. 11. L'article 1457 : la faute «ordinaire». 12. L'article 7 : l'abus de droit. 13. L'article 1465 : le fait des biens. 14. L'article 6 de la *Charte québécoise*. 15. Le dommage anormal. [...] »<sup>550</sup>

Cependant, lorsqu'il n'est pas possible d'apporter en preuve les quatre éléments exigés par le régime de droit commun, à savoir le préjudice, la faute, le lien de causalité entre le préjudice et la faute ainsi que la capacité de discernement, alors la cause du dommage doit être réparée sur d'autres bases. C'est en ces termes que MM. Baudouin et Deslauriers posent le problème :

« Pour commettre une faute au sens classique du terme, l'agent doit avoir été en mesure de prévenir le fait dommageable. Or, dans ces espèces, celui-ci s'était entouré de toutes les précautions nécessaires. Il apparaît donc difficile et inexact de relever comme fautif le seul fait de l'établissement qui n'est que l'occasion du dommage, ou artificiel de traiter de faute le seul dépassement des inconvénients normaux de voisinage lorsqu'il est techniquement impossible de l'éviter. Cette interprétation, si elle est correcte, signifie donc, à notre avis, que, contrairement à l'opinion généralement répandue, il existait bel et bien sous le régime du Code civil du Bas-Canada les éléments d'une implantation de l'abus de droit, indépendant de la faute, et basé uniquement sur le préjudice résultant de l'utilisation antisociale ou anormale du droit de propriété, et donc sur le risque associé à l'exercice du droit. Le propriétaire était responsable, de plein droit, sans qu'il y ait faute, dès que l'utilisation de son droit avait pour effet de causer préjudice à autrui, à condition que ce préjudice dépasse les inconvénients normaux que chacun est tenu de subir. »<sup>551</sup>

<sup>547</sup> *Ibid.*, p. 227.

<sup>548</sup> P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 225, 270-273. Il indique trois recours et leurs conditions respectives : l'injonction, l'action possessoire en complainte et la demande de dommages-intérêts ; *Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 210 (C.S.) ; *Trahan c. Toupin*, J.E. 98-1492 (C.Q.), REJB 98-08367 (C.Q.).

<sup>549</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 231.

<sup>550</sup> *Ibid.*, p. 214-215.

<sup>551</sup> J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 192, p. 133.

C'est sur ce point que les interprétations doctrinales du trouble de voisinage, cas particulier de l'abus du droit de propriété, divergent. MM. Baudouin et Deslauriers sont d'opinion que le devoir de compensation, en cas de préjudice, découle logiquement du risque inhérent au droit du propriétaire, que celui-ci soit fautif ou non.<sup>552</sup> A notre avis, la véritable discussion sur la nécessité ou non de la faute, que n'abordent pas en profondeur MM. Baudouin et Deslauriers, c'est de répondre à la question de savoir si le devoir de réparation ou *responsabilité* résulte d'une *faute* au sens strict et classique ou non.<sup>553</sup> M. Frenette pense que là où le législateur n'a pas écarté de manière explicite la norme de droit commun exigeant la faute, il n'y a pas lieu que d'autres le fassent à sa place et forcent l'interprétation de l'art. 976 pour lui faire dire ce qu'il ne contient pas<sup>554</sup> ; M. Masse, tout en admettant une présomption de faute, pense que c'est au législateur de répondre à la question de savoir si la responsabilité pour troubles de voisinage peut être établie en l'absence de faute.<sup>555</sup>

Quant à nous, nous pensons, comme le professeur Lafond, qu'il y a lieu d'accepter l'évolution du droit dans le sens d'une reconnaissance des troubles de voisinage comme application de l'abus du droit de propriété entraînant une responsabilité sans faute. Avec tout le respect pour l'avis de la Cour suprême dans *Lapierre c. Québec (Procureur général)*<sup>556</sup>, nous sommes d'avis que l'arrêt *Katz c. Reitz* n'est pas un cas isolé. Plusieurs exemples de dispositions du C.c.Q., surtout en droit des biens, s'appuient sur sa conception de l'indemnisation sans nécessité de faute.

En somme, la doctrine sur la responsabilité pour troubles de voisinage se balance encore de nos jours entre les partisans de la responsabilité fautive et ceux de la responsabilité objective sans nécessité de faute. Comment les juges ont-ils analysé cette norme de tolérance mutuelle dans les relations de voisinage et éventuellement établi la responsabilité pour troubles de voisinage ? C'est la question à laquelle nous répondrons dans la dernière section.

<sup>552</sup> *Ibid.*, p. 136, n° 197.

<sup>553</sup> Ils en font tout de même état : *Ibid.*

<sup>554</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 528, p. 84 ; F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 533, p. 152-153.

<sup>555</sup> C. MASSE, « Les conditions générales de la responsabilité pour le fait personnel », dans *Responsabilité*, Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1995, Ecole du Barreau du Québec 1995-1996, vol. 4, p. 25, 31 et ss.

<sup>556</sup> *Précité*, note 464, p. 266.

### SECTION 3 : ANALYSE JURISPRUDENTIELLE DE LA RESPONSABILITE POUR TROUBLES DE VOISINAGE SOUS LE C.c.Q.

Après avoir parcouru les arguments contenus dans les textes législatifs et ceux fournis par les auteurs sur les raisons qui militent en faveur de l'adoption d'une théorie d'abus de droit non fautif compatible avec le principe du droit commun de la responsabilité civile extracontractuelle au Québec, il importe d'aller un peu plus loin sur le plan pratique. Compte tenu des résultats produits à ce jour par les cours et tribunaux du Québec sur l'application de la théorie des troubles de voisinage, en tant qu'application de l'abus de droit au droit de propriété immobilière, le corpus des normes juridique du Québec s'en trouve-t-il plus clair que celui d'auparavant ? Notre réponse se formule en deux temps : d'abord dans l'examen du contenu que la jurisprudence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994 donne au « devoir tolérance » mutuelle en droit de voisinage (sous-section 1) et ensuite dans une approche des circonstances où ce devoir de tolérance ne s'impose pas (sous-section 2).

#### Sous-section 1 : Devoir de tolérance ou inconfort normal

Le principe ou la règle de l'article 976 est formulée en termes de devoir de tolérance ; cette disposition exige du voisin qu'il supporte les inconforts lorsque ceux-ci peuvent être qualifiés de *normaux* : « La mesure de cette qualification est *objective* et doit s'apprécier en regard des trois critères d'appréciation énoncés dans la disposition : la *nature des fonds*, leur *situation* et les *usages locaux*. »<sup>557</sup>

La Cour d'appel s'exprima ainsi au siècle dernier : « La loi ne dit pas quels sont ces actes de tolérance, mais les usages de la vie journalière les font assez connaître. »<sup>558</sup> Un large pouvoir d'appréciation est laissé au juge des faits.<sup>559</sup> C'est à lui qu'il revient de tracer la limite du « droit de nuire » réciproque et la gravité du dommage reconnu aux voisins.<sup>560</sup> Même un

<sup>557</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 416 .

<sup>558</sup> *St-Charles c. Doure*, (1874) L.C.J. 253 (B.R.).

<sup>559</sup> F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 533, p. 145, 149 ; *Aubertin c. Montreal Light, Heat & Power Consolidated*, (1936) 42 R.L. 424 (C.S.).

<sup>560</sup> Juliana KARILA de VAN, « Le droit de nuire », (1995) 94 *R.T.D.C.* 540, 543 ; A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 226-227, 235, 249-250 et 252-253 ; *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, [1973] R.L. 264 (C.P.).

voisin qui dérange délibérément doit être toléré tant que l'inconvénient qu'il cause demeure normal. Un propriétaire doit subir les inconvénients raisonnables qui résultent du voisinage.<sup>561</sup>

La toute première notion à élucider avant d'analyser différentes applications est la notion de voisin que vise l'article 976 C.c.Q.. Elle occupe une place centrale dans l'analyse des responsabilités. Elle comporte une dimension de proximité géographique des fonds interprétée au sens large<sup>562</sup> ; l'idée de contiguïté qu'elle contient s'explique par une situation de fait reconnue en droit et qui s'impose à au moins deux propriétaires à qui leur consentement ne leur a pas été demandé<sup>563</sup> alors que chacun d'eux a l'obligation de toujours tenir compte, dans l'exercice de ses droits, de l'autre propriétaire ; cette obligation s'étend à toutes les modalités de la propriété<sup>564</sup>, y compris celles des personnes qui ne disposent pas de plus qu'un droit de jouissance sur le fonds.<sup>565</sup>

Les diverses causes de troubles montrent bien que le voisinage peut être spacial, exiger une certaine durée ou une répétition dans le temps. De plus il peut se manifester sous l'aspect du mouvement, ou du bruit, d'odeurs, de poussières, d'émanations ou de spectacles. Ainsi, les tribunaux ont-ils rejeté comme frivole une plainte contre la saleté et le roucoulement tapageur des pigeons<sup>566</sup>, les ennuis causés par les bourdonnements des abeilles d'une ruche.<sup>567</sup> Ont été jugés normaux les inconvénients dus à l'aménagement d'une sortie pour des autobus scolaires dans une rue résidentielle<sup>568</sup> et la proximité d'un lieu d'enfouissement des déchets.<sup>569</sup>

En matière d'odeurs, il fut jugé que des travaux de réfection des planchers de la maison voisine à la résine époxy font partie des inconvénients normaux.<sup>570</sup>

<sup>561</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 250 ; *Aubertin c. Montreal Light, Heat & Power Consolidated*, (1936) 42 R.L. 424 (C.S.) ; voir aussi : *Drysale c. Dugas*, (1897) 6 B.R. 278 ; *Pilon c. St-Janvier Golf & Country Club Inc.*, [1975] C.S. 975.

<sup>562</sup> *Théâtre du Bois de Coulogne Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la Capitale Inc.*, [1993] R.R.A. 41 (C.S.), où le bruit provoqué par les défenseurs lors d'une fête en plein air a empêché la représentation théâtrale prévue par les demandeurs, alors que les deux parties se trouvaient à 1,5 km de distance lors des événements à la source du litige ; voir aussi P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 236.

<sup>563</sup> Le professeur Lamontagne s'inspire d'Ambrose Bierce et décrit le voisin comme une « personne qu'on nous demande d'aimer comme nous-mêmes, et qui fait tout ce qu'il peut pour nous faire désobéir. » D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 47, p. 255.

<sup>564</sup> Tel est le cas de la copropriété et de la propriété superficielle (P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 236).

<sup>565</sup> C'est le cas du possesseur ou du détenteur d'un fonds, la situation du locataire étant expressément prévue aux **articles 1859 à 1861 C.c.Q.** (P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 236). Pour quelle raison, dès lors, exclure l'administrateur et le gardien d'un fonds, qui ont, eux aussi, un contrôle de fit sur le bien ?

<sup>566</sup> *De Angelis c. Payette*, J.E. 80-2076 (C.A.).

<sup>567</sup> *Sylvestre c. Lapierre*, [1979] C.A. 268.

<sup>568</sup> *McNamara c. Congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie*, C.S. Longueuil, n° 505-05-001653-895, le 27 janvier 1995, Juge Yves Mayrand (32 p.), J.E. 95-388 (C.S.).

<sup>569</sup> *Archambault c. Construction Bérout Inc.*, [1992] R.J.Q. 2516 (C.S.).

<sup>570</sup> *Claveau c. Lebleu*, [1994] R.D.I. 521 (C.Q., p.c.).



Au chapitre des bruits, la Cour supérieure a jugé qu'un bruit de 52 décibels causé par une thermopompe située à proximité de la limite des terrains ne dépasse pas les inconvénients ordinaires du voisinage.<sup>571</sup> De même pour le bruit d'un chantier de construction temporaire<sup>572</sup>, le bruit provoqué à la campagne par l'exploitation d'une piste de course automobile<sup>573</sup>, ou le bruit provoqué par un spectacle exceptionnel qui dépasse le niveau sonore normal.<sup>574</sup> La pratique de la motoneige sur les lacs gelés dans les régions septentrionales du Québec est considérée comme faisant partie des usages dont les résidents riverains doivent s'accommoder, compte tenu du milieu rural et de la situation de leurs fonds.<sup>575</sup>

Au chapitre de la protection de l'environnement, la Cour impose à un résident d'accepter les poussières de bauxite et de charbon parce que son habitation est en zone industrielle. Le tribunal tient compte de tous les faits et précise qu'il en serait autrement en zone résidentielle.<sup>576</sup> La même réponse est donnée à un propriétaire vivant près d'un centre industriel pour des dommages causés par des émanations de gaz nauséabond et la fumée, le dépôt de particules et de liquide huileux dégagés par les industries environnantes<sup>577</sup> et au voisin prétendant que les ventilateurs des silos à grains causent une pollution sonore inacceptable en milieu agricole.<sup>578</sup>

La norme de tolérance mutuelle ou l'obligation de ne pas causer de trouble de voisinage trouve également sa place dans la combinaison des normes particulières au voisinage (art. 976 et ss.) avec les normes d'exercice des droits civils (art. 6, 7 et 1375). La norme de tolérance permet de rechercher la réparation, selon l'article 1607, à partir d'une obligation sociale de paix, de sécurité et de tranquillité propre au voisinage. Elle est appréciée suivant la nature ou la

<sup>571</sup> *Ljubisic c. Cauci*, [1992] R.D.I. 548 (C.S.); *Pietroniro c. Lévesque*, [1998] R.D.I. 411 (C.S.) (en appel); *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin inc.*, J.E. 99-548 (C.S.), REJB 99-11517 (C.S.); voir aussi *St-Martin c. Seitz*, [1995] R.L. 40 (C.S.); *Millaire c. Sévigny*, 99BE-1023 (C.S.), REJB 99-14233 (C.S.).

<sup>572</sup> *Bergeron c. Beaurivage Construction Ltée*, C.P. Québec (Ste-Foy), n° 205-32-001483-807, le 12 mars 1982, Juge Yvon Mercier (48 p.), J.E. 82-357 (C.P.).

<sup>573</sup> *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada Inc.*, C.S. Terrebonne (St-Jérôme), n° 700-05-001373-947, 1996-06-27, Juge Pierre Journet, J.E. 96-1552 et J.E. 96-954 (C.S.)

<sup>574</sup> *Théâtre du Bois de Coulogne Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la Capitale Inc.*, [1993] R.R.A. 41 (C.S.); **contra** : *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, C.S. Montréal, n° 550-05-003145-941, le 13 mai 1997, Juge Daniele Richer, J.E. 97-1210 (C.S.).

<sup>575</sup> *Association des résidents du Lac Mercier Inc. c. Paradis*, [1996] R.J.Q. 2370, 2389 (C.S.); *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada Inc.*, J.E. 96-954 (C.S.) (demande d'injonction interlocutoire); voir aussi : *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada Inc.*, J.E. 96-1552 (demande d'injonction permanente).

<sup>576</sup> *Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, [1973] R.L. 264 (C.P.).

<sup>577</sup> *Aubertin c. Montral Light, Heat and Power Cons.*, (1936) 42 R.L.n.s. 424 (C.S.); voir aussi : *Turcotte c. Pouliot*, [1990] R.R.A. 760 (C.A.); *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 100; L.-A. COMIER et L.-V. SYLVESTRE, *Loi sur la protection du territoire agricoles – Commentaires, décisions et jugements*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1980, p. 795-796.

situation des fonds ou suivant les usages locaux (art. 976 C.c.Q.) sans que la responsabilité doive découler nécessairement de la faute d'une personne (art. 1457 ou 1458).

« Un juriste (même non superficiel) pourrait faire fi de tous les ergotages doctrinaux qui ont entouré les troubles de voisinage et simplement remercier notre Assemblée nationale d'avoir édicté l'article 976, visant certainement et spécifiquement les troubles anormaux de voisinage : il s'agirait d'une obligation (de tolérance ou de réparation) qui naît de la loi, un peu comme celles visées par l'ancien article 1057 C.c.B.C. ou d'un quasi-contrat comme l'écrivait Pothier. Il s'agirait simplement d'une *servitude légale* selon le vocabulaire vieillot de l'ancien *Code*, d'une charge légale où la faute n'a pas sa place, d'une restriction ou limitation au droit de propriété. [...] »<sup>579</sup>

C'est à tort que les entrepreneurs exécutant des travaux sur un fonds à la demande d'un propriétaire ont été poursuivis et trouvés responsables dans le cadre des troubles de voisinage.<sup>580</sup> La jurisprudence récente a choisi de poursuivre plutôt le propriétaire pour troubles de voisinage parce « le propriétaire permet à des tiers d'abuser de son droit de propriété à sa place ».<sup>581</sup> C'est au propriétaire poursuivi pour troubles de voisinage de mettre en cause ou d'appeler en garantie l'entrepreneur fautif.<sup>582</sup>

Il revient au demandeur de démontrer que le préjudice qu'il a subi est sérieux.<sup>583</sup> Le devoir de tolérance est imposé par les tribunaux aux parties chaque fois qu'ils ont jugé les inconvénients normaux et donc acceptables.

Dans un contexte de deux résidences rapprochées, la Cour considéra que rechercher une quiétude de vue panoramique et de grands espaces difficilement réconciliable avec la situation géographique de leur immeuble, c'est de la part des demandeurs refuser de s'accommoder des inconvénients normaux de voisinage.<sup>584</sup>

Quand on sait que la plupart des droits subjectifs ont des limites proportionnelles aux droits équivalents des autres propriétaires voisins<sup>585</sup> ; quand on constate l'ouverture progressive du droit civil de la propriété vers d'autres dimensions du droit public<sup>586</sup>, municipal<sup>587</sup>,

<sup>578</sup> *Lavoie-Thibodeau c. Côté*, BDI-89-172 (C.A.).

<sup>579</sup> A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 221-224 (notes omises).

<sup>580</sup> Voir les jugements et commentaires suivants : *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, [1971] C.A. 160 ; F. FRENETTE, « Chronique de droit des biens », (1973) 4 R.G.D. p. 91, 95-102 ; P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 237 ; *St-Louis c. Goulet*, [1954] B. R. 185 ; commenté par F. FRENETTE, *loc. cit.*, note 612, p. 91, 95-102 et par P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 238 ; *Les Éditions Le Canada Français Ltée c. Brault & Bisailon (1986) Inc.*, [1993] R.R.A. 272 (C.S.) ; *Martin c. Chicoutimi (Ville de)*, [1992] 779 (P.C.) (passage de camions d'un entrepreneur pour le développement d'un nouveau quartier).

<sup>581</sup> P.-C. LAFOND, *loc. cit.*, note 11, p. 238 ; *Asselin c. Cowan*, J.E. 94-1816 (C.S.).

<sup>582</sup> *Lessard c. Dupont-Beaudoin*, [1997] R.D.I. 45 (C.S.).

<sup>583</sup> *Dupré c. Germain*, [1996] R.D.I. 388 (C.S.).

<sup>584</sup> *Foster c. Johnson*, REJB 1999-14151 (C.S.).

<sup>585</sup> F. HELEINE, *loc. cit.*, note 176, p. 73.

<sup>586</sup> J.-M. AUDET, « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété », (1988) 91 *R. du N.* 111 ; « Les effets du droit foncier public sur la rédaction des actes notariés », (1988) 5 *C.P. du N.* 45 ; « Droit de propriété et droit de zonage », (1989) R.D.I. 857.

environnemental<sup>588</sup>, et donc la profonde mutation des droits autrefois individuels vers une tendance plus sociale et plus collective en général<sup>589</sup> ; quand on accepte en particulier que le législateur relève la dimension sociale des droits subjectifs et souligne de ce fait le caractère social du droit de propriété, passant d'un absolutisme passéiste et mythique vers un relativisme réaliste et reconnu de nos jours<sup>590</sup>, est-il nécessaire de chercher à tout prix une faute « premièrement, si l'inconvénient qui est au cœur du litige est anormal eu égard aux circonstances et, deuxièmement, s'il édicte les limites de la tolérance que se doivent ordinairement les voisins » ?<sup>591</sup>

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis qu'interpréter la norme ou le principe de tolérance mutuelle en matière de voisinage ainsi que toutes ses applications (art. 976 C.c.Q. et ss.) comme contenant les éléments nécessaires à la responsabilité pour trouble de voisinage sans nécessité de faute, c'est tout d'abord donner leur juste place aux devoirs sociaux et moraux dans les obligations civiles au sein d'une société libre et démocratique ; c'est ensuite aller dans le sens de la nouveauté du C.c.Q. qui intègre à l'exercice des droits les principes généraux du droit et de justice fondamentale, adaptant ainsi le droit civil des obligations et de la responsabilité à l'évolution de la société depuis une cinquantaine d'années ; c'est enfin donner sa raison d'être et tout son effet utile à ce chapitre troisième du livre IV (Des biens) du nouveau Code civil, lequel chapitre porte sur les *règles particulières à la propriété immobilière* (articles 976 à 1008)

En peu de mots, que signifie le devoir de tolérance ? Les cas que nous venons d'analyser nous portent à le comprendre comme la norme ou « les limites de la tolérance qu'ils [les voisins] se doivent » compte tenu des circonstances. Cette tolérance veut dire que « [l]es voisins doivent accepter les inconvénients normaux de voisinage qui n'excèdent pas les limites

<sup>587</sup> Lise VEZINA, « Commentaires. La responsabilité municipale en matière d'activités de loisirs », (2000) *B.D.M.* 46-56 et 70-77.

<sup>588</sup> M. LUSSIER, « De certaines notions et recours de droit civil en matière de responsabilité environnementale extracontractuelle », dans S.F.P., *Développements récents en droit de l'environnement (1999)*, Vol.124, Cowansville, Yvon Blais, p. 1-98 ; A. DUROCHER, « Chroniques sectorielles. Revue de la jurisprudence en matière de droit de l'environnement en 1997 », (1998) 32 *R.J.T.* 572-592 ; M. BELANGER, « Lorsque la catastrophe environnementale n'est plus un cas fortuit », dans S.F.P. *Les catastrophes naturelles et l'état du droit (1998)*, Vol. 114, Cowansville, Yvon Blais, p. 39-122.

<sup>589</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 47, n° 220, p. 153.

<sup>590</sup> *Ibid.*, n° 222, p. 154 ; *Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 495 (C.Q.) 210 C.S. ; *contra* : *Juneau c. Cormier*, [1999] R.D.I. 495 (C.Q.), REJB 99-131443 (C.Q.) ; voir aussi : *Mendel c. Entreprises Pemik inc.*, [1997] R.D.I. 100 (C.S.), [1997] R.R.A. 549 (C.S.) (en appel).

<sup>591</sup> Les mots sont de M. Pierre Deschamps : P. DESCHAMPS, *loc. cit.*, note 508, p. 28.

[...], suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. » (art. 976 C.c.Q. *passim*)

## Sous-section 2 : Intolérance justifiée ou inconvenient anormal

Le devoir de tolérance prescrit à l'article 976 cesse de s'appliquer dans l'hypothèse où l'inconvenient excède la limite de la tolérance et devient anormal. Même s'il n' a pas commis de faute (de manière active ou par omission), le voisin peut encourir la responsabilité comme auteur involontaire du trouble qu'il a causé. Cette interprétation vaut certes pour l'article 976, mais également pour les dispositions particulières (art. 977 à 1008) ; la tournure des articles 985, 988, 990 et 991 en particulier encourage une telle interprétation. La formulation de ces dispositions, la théorie du risque limitée aux relations de voisinage et la théorie de l'exercice antisocial du droit de propriété telle que formulée par la doctrine<sup>592</sup> ont permis à la jurisprudence d'adopter une approche des responsabilités pour troubles de voisinage qui comporte l'obligation implicite de ne pas nuire à son voisin :

« Il y a trouble de voisinage, et donc responsabilité dans la mesure où l'on prouve un inconvenient anormal causé à un voisin par un exercice antisocial ou contraire à la finalité du droit de propriété. La victime du dommage n'a pas à faire la preuve d'un comportement fautif du voisin pour réussir dans son action sous 976 C.c.Q. ; *il suffit qu'elle prouve que les inconvenients subis excèdent la mesure des inconvenients normaux du voisinage*. Un tel régime emporte la conséquence suivante : *l'auteur du dommage n'est pas admis à s'exonérer de sa responsabilité en prouvant l'absence de faute de sa part*, par exemple en démontrant qu'il a pris les moyens raisonnables pour éviter que le trouble se produise. »<sup>593</sup>

La Cour d'appel a adopté ce point de vue dans des litiges antérieurs au nouveau C.c.Q.<sup>594</sup> Sous le nouveau C.c.Q., de même, les tribunaux inférieurs<sup>595</sup> et la doctrine<sup>596</sup> maintiennent cette manière de traiter les inconvenients anormaux. En fait, depuis l'arrêt *Katz* c.

<sup>592</sup> A. MAYRAND, *loc. cit.*, note 16, p. 328, 329 ; L. JOSSERAND, *op. cit.*, note 341, p. 395 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 197, p. 136 ; F. HELEINE, *loc. cit.*, note 176, p. 71, 76.

<sup>593</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 435.

<sup>594</sup> *St-Louis* c. *Goulet*, [1954] B.R. 185 ; *Katz* c. *Reitz*, [1973] C.A. 230 ; *Ville de Montréal* c. *Robidoux*, [1979] C.A. 86, 88 ; *C.É.C.M.* c. *Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Bouchard* c. *Chicoutimi (Ville de)*, [1987] R.J.Q. 286, 288 (C.A.) ; *Sirois* c. *Lévesque-Gagné*, J.-E. 96-1797, BDI-96-235 (C.A.).

<sup>595</sup> *Doyon* c. *Poulin*, [1985] C.S. 1242 ; *Théâtre du Bois de Coulogne Inc.* c. *Société nationale des Québécois et des Québécoises de la Capitale Inc.*, [1993] R.R.A. 41 (C.S.) ; *Morrisset* c. *St-Germain*, [1977] C.P. 235 ; *Cléroux* c. *Richer*, C.P. Hull, n° 550-02-000935-79, le 25 novembre 1981, Juge Louis G. Robichaud (6 p.), J.E. 82-18 (C.P.) ; *Plante* c. *Nutrichief*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.) ; *Lessard* c. *Bernard*, [1996] R.D.I. 210 (C.S.) ; *Gagnon* c. *Caron*, [1997] R.D.I. 579 (C.S.) ; *Tang* c. *Murraine*, [1997] R.D.I. 555, 556 (C.S.) ; *Lafond* c. *Québec (Ville de)*, C.S. Québec, n° 200-05-002868-904, le 23 mars 1998, Juge Yves Alain (18 p.), J.E. 98-950 (C.S.) (*obiter*) ; *Bolduc* c. *Bell Mobilité Cellulaire*, [1995] R.R.A. 578 (C.Q., p. c.).

<sup>596</sup> J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 19, n° 184, 188, 192, p. 127, 129-130, 132 ; Jean HETU, « Les recours du citoyen pour la protection de son environnement », (1989) 92 *R. du N.* 168, 175 ; O.R.C.C., *Rapport sur le code civil*, vol. 2, p. 630 (commentaires à l'art. 96 semblable à l'actuel art. 976 C.c.Q.) ; A. POPOVICI, *loc. cit.*, note 11, p. 214, 217, 231, 236 et 250.

*Reitz*, il est de plus en plus affirmé que le propriétaire immobilier, tout en étant maître de son bien, ne peut modifier les lieux de façon à causer un dommage important à la propriété voisine.<sup>597</sup> Les articles 990 et 991 sont une codification de la théorie du risque et du principe de la responsabilité sans faute énoncés dans l'arrêt *Katz*, de manière à protéger l'héritage voisin contre les dangers et les dommages.<sup>598</sup> Ces dispositions sont complétées par des lois particulières et des règlements municipaux. Ainsi, les tribunaux ont ordonné la coupe des branches d'arbres causant trop d'ombrage à la propriété voisine<sup>599</sup> ou l'abattage des arbres nuisant à la propriété voisine.<sup>600</sup>

En matière des eaux, une compagnie a dû remplir un terrain et enlever un barrage suite à la menace qu'il représentait pour le chalet d'un propriétaire voisin.<sup>601</sup> La Cour supérieure a également reconnu des travaux de rehaussement d'un terrain et des déversements supplémentaires d'eau vers le fonds inférieur comme constituant un inconvénient plus que normal et excédant les limites de la tolérance.<sup>602</sup>

Au chapitre de la pollution, une entreprise de mine fut trouvée responsable d'inconvénients anormaux à l'égard des voisins à cause du bruit et de la poussière qu'elle leur imposait.<sup>603</sup> Dans *Lessard c. Bernard*, où le voisin se plaignait de la fumée et des odeurs dégagées par un système de chauffage à combustion solide installé près de la ligne séparatrice des fonds, le principe de la responsabilité du propriétaire en raison des inconvénients, même en l'absence de faute, est formulé à titre d'*obiter dictum* :

<sup>597</sup> *Sirois c. Lévesque-Gagné*, C.A. Québec, n° 200-09-000475-944, le 04 septembre 1996, Juges Mailhot, Tourigny et Biron (ad hoc), J.-E. 96-1797, BDI-96-235 (C.A.) ; *Ruiter Valley Land Trust c. 108867 Canada Inc.*, C.S. Bedford (Grandby), n° 460-05-000270-939, le 07 juillet 1997, Juge Paul-Marcel Bellavance (31 p.), J.E. 97-1617 (C.S.) ; *Boudazza c. Sylvestre*, [1991] R.D.I. 644 (C.S.) ; voir aussi : *Cantin c. Corcoran*, [1952] R.L. 116 (C.S.) ; **contra** : *Christopoulos c. Restaurant Marzuka Inc.*, [1998] R.R.A. 334 (C.A.).

<sup>598</sup> P.-C. LAFOND, *op. cit.*, note 4, p. 437-438 ; *St-Louis c. Goulet*, [1954] B.R. 185 ; voir aussi : *Morin Inc. c. Daigle*, [1970] C.A. 1102 ; *Turgeon c. Dominion Tar & Chemical Co. Ltd.*, [1972] C.S. 647 ; *Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230 ; *Gaz Métropolitain inc. c. Bell Canada*, [1975] C.P. 1 ; *Commissioin des écoles catholiques de Montréal c. Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Doyon c. Poulin*, [1985], C.S. 1242.

<sup>599</sup> *Belzile c. Laroche*, [1994] R.D.I. 455 (C.S.).

<sup>600</sup> *C.É.C.M. c. Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Beaupré c. Centre de plein air Serge A. Piquette Inc.*, [1996] R.D.I. 567 (C.S.) (peupliers deltoïdes constituant une menace pour le fonds voisin) (Porté en appel) ; *Deslile c. Foti*, C.S. Montréal, le 05 mai 2000, n° 500-17-005808-996, juge Denis Lévesque (hêtres dont les racines constituent une menace pour la clôture et la piscine du voisin). Voir aussi : *Pouliot c. Québec (ville de)*, C.Q.Q., n° 200-32-006555-964, le 08 octobre 1996.

<sup>601</sup> *Turgeon c. Dominion Tar*, [1972] C.S. 647.

<sup>602</sup> *Letang c. Boulay*, BDI-92-173 (C.S.).

<sup>603</sup> *Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] C.S. 1097 ; *Plante c. Nutrichef Ltée*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.) ; *Hunt c. A. Brousseau & Fils Ltée*, [1991] R.R.A. 840 (C.S.) ; inf. [1993] R.R.A. 121 (C.A.).

« [le] propriétaire devient responsable de plein droit sans qu'il y ait faute dès que l'utilisation de son droit a pour effet de causer préjudice à autrui si ce préjudice dépasse les inconvénients normaux du voisinage que chacun est tenu de subir. [...]

Le critère qui se dégage de l'article 976 C.c.Q. est le caractère anormal ou exorbitant des inconvénients et non pas la faute de Ghislain Bernard ou l'illégalité de son activité. »<sup>604</sup>

Suivant le même principe, le juge Jacques Viens accueille en partie une injonction visant à faire déplacer un abri d'auto. Il déclara que cet abri, en plus de ne pas respecter les normes de l'article 983, représentait un inconvénient anormal de voisinage qui excédait les limites de la tolérance acceptable entre voisins. Il prit en compte le fait que la neige et la glace tombaient chaque année de ce garage (parfois pendant plus de six mois) sur la propriété du demandeur.<sup>605</sup>

Pour apprécier le bon voisinage, la Cour, dans *Messier c. Agromex inc.*<sup>606</sup>, reconnut que l'épandage du purin fut fait sur le lopin de terre conformément aux normes et directives du Règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale. Mais il ne s'ensuivait pas nécessairement que l'épandage rencontrait le caractère normal et raisonnable exigée par la loi. Elle décida plutôt que la contamination du puits du demandeur découlait d'un emploi inusité par Agromex de son droit d'épandre son purin. Elle était donc responsable des inconvénients anormaux et déraisonnables causés au demandeur.

Dans *Caron c. De Vos*<sup>607</sup>, la juge Suzanne Hardy-Lemieux accueille en partie l'injonction permanente et l'action en dommages exemplaires des demandeurs au motif que la clôture des défendeurs obstruait la vue des demandeurs. Le permis de construire accordait aux défendeurs le droit de construire et non celui d'imposer un inconvénient anormal à leurs voisins. Ceux-ci avaient acquis leur propriété plusieurs années auparavant et une des considérations importantes de leur achat était la magnifique vue qu'ils avaient sur le fleuve. Pendant deux ans, en raison de la construction des défendeurs, ils avaient été privés de cette vue et cela méritait réparation.

<sup>604</sup> [1996] R.D.I. 210, 213 (C.S.) ; *St-Louis c. Goulet*, [1954] B.R. 185 ; voir aussi : *Morin Inc. c. Daigle*, [1970] C.A. 1102 ; *Turgeon c. Dominion Tar & Chemical Co. Ltd.*, [1972] C.S. 647 ; *Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230 ; *Gaz Métropolitain inc. c. Bell Canada*, [1975] C.P. 1 ; *Commission des écoles catholiques de Montréal c. Lambert*, [1984] C.A. 179 ; *Doyon c. Poulin*, [1985], C.S. 1242.

<sup>605</sup> *Bolduc c. Rada*, [1996] R.D.I. 449 (C.S.).

<sup>606</sup> [1996] R.R.A. 1029 (C.S.).

<sup>607</sup> REJB 1999-12867 (C.S.). Sur la prévisibilité des inconvénients et la connaissance de la situation environnementale au moment de l'achat d'une résidence, voir : *Proietti c. Magnan*, [1993] R.R.A. 852 (C.Q.) ; *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, J.E. 96-1552 (C.S.) ; *Bouchard c. Mont St-Hilaire (Corporation de la ville de)*, [1996] R.L. 316 (C.Q.) ; *Demers c. Grande-Île (Municipalité de)*, C.Q. Beauharnois, n° 760-32-001107-954, le 19 avril 1996 ; *Miltimore c. Manoir des sables inc.*, 99BE-1114 (C.Q.).

Dans *Gagnon c. Caron*, un restaurant «casse-croûte» fit installer des ventilateurs sur un mur. Ils évacuaient de fortes odeurs de graisses, de vapeurs qui s'incrustaient dans la propriété, la maison, le patio et la piscine des demandeurs ; ils affectaient aussi une haie de cèdres qui servaient de division aux propriétés contiguës. Un compresseur du réfrigérateur du commerce placé à proximité des chambres à coucher des demandeurs causait également un bruit répétitif. Le tribunal recensa tous ces inconvénients et conclut : « [l]a balance des droits respectifs en présence est rompue de sorte qu'il y a lieu d'en rétablir l'équilibre. »<sup>608</sup>

Dans *Sévigny c. Alimentation G.F. Robin inc.*<sup>609</sup>, la Cour eut à évaluer les inconvénients dus à des odeurs. Celles-ci provenaient particulièrement des véhicules et du bac à déchets situé sur le terrain des défendeurs. Ces déchets attiraient insectes, vermines et goélands. La juge ordonna des corrections et s'appuya sur l'arrêt *Gagné c. Bouliane*. Elle reprit dans ses motifs l'extrait suivant :

« Le bien-être et le confort d'un être humain sont des concepts relatifs , flexibles, susceptibles de varier dans le temps, dans l'espace, selon l'état même de la personne qui invoque le respect de ce droit et diverses circonstances. Ils exigent donc pour déterminer s'il y a ou non violation de la loi, plus qu'une simple constatation. Ils nécessitent une évaluation et une appréciation. »<sup>610</sup>

Toujours en matière de bruits et d'odeurs, il fut décidé dans *Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*<sup>611</sup> que les odeurs de monoxyde de carbone persistantes et un bruit dix fois plus fort que le bruit ambiant du secteur constituait un trouble de voisinage.

Comme pour l'inconvénient normal et le devoir de tolérance, c'est au juge des faits d'apprécier si un inconvénient est anormal, si la tolérance doit être levée et donc l'intolérance justifiable.<sup>612</sup> C'est ainsi que la Cour supérieure décida que la pourvoirie de chasse aux oiseaux migrateurs devait être exploitée sur le terrain loué et qu'elle ne consistait pas à empiéter continuellement sur les terrains voisins.<sup>613</sup> Par contre, la Cour supérieure refusa d'émettre une injonction pour empêcher la construction d'une terrasse d'ensoleillement qui aurait eu pour effet de priver de soleil les roses du voisin.<sup>614</sup>

<sup>608</sup> *Gagnon c. Caron*, REJB 1997-05116 (C.S.).

<sup>609</sup> REJB 1999-11517 (C.S.).

<sup>610</sup> *Gagné c. Bouliane*, C.A. Montréal, n° 500-09-000954-883, le 19 mars 1991, Juges Rothman, Tourigny et Baudouin [Juge Louis Tannenbaum, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme), n° 700-05-001404-874, le 14 juin 1986], à la p. 13, J.E. 91-552 (21 p.).

<sup>611</sup> [1982] C.S. 1037.

<sup>612</sup> *Aubertin c. Montreal Light, Heat & Power Consolidated*, (1936) 42 R.L. 424 (C.S.).

<sup>613</sup> *Gravel c. Godin*, C.S.Q., n° 200-05-002674-955, le 15 novembre 1995.

<sup>614</sup> *Boisjoli c. Goebel*, [1982] C.S. 1.

Que serait donc l'intolérance justifiée ? Cette analyse de la jurisprudence nous permet au moins de constater que les voisins bénéficient d'un droit à une intolérance justifiée ou du moins justifiable. Celle-ci est l'exception alors que la règle de l'article 976 est celle du devoir de tolérance. L'intolérance devient justifiable quand «les inconvénients du voisinage» deviennent « a-normaux », c'est-à-dire qu'ils « excèdent les limites de la tolérance qu'ils [les voisins] se doivent... ». Dans ces conditions, « les voisins ne doivent plus accepter les inconvénients » (art. 976 *passim*). Autrement dit, leur devoir de tolérance ne tient plus ; il est levé.

## CONCLUSION

Quelle est la norme de base dans les rapports de voisinage et que signifie-telle ? Comment s'applique-t-elle ? Exiger d'un voisin le respect de mon droit de propriétaire ou tenir compte de l'effet que peut produire sur autrui l'exercice de l'*usus*, ou de l'*abusus* de mon droit de propriétaire, c'est exercer mon droit de propriété de manière à ne pas en abuser.

Peu importe que ma conduite corresponde à une faute civile au sens de l'article 1457 C.c.Q.. Du moment qu'elle a pour effet de causer un préjudice intolérable à autrui, cette conduite cause un déséquilibre des droits, elle comporte une obligation de réparation et entraîne la responsabilité. Cette responsabilité peut être basée sur le principe de la faute civile si elle relève d'une faute identifiable. Dans le cas contraire, les obligations propres au voisinage – obligations essentiellement sociales sous le C.c.B.-C. et reprises comme des règles particulières à la propriété sous le C.c.Q. dans son *livre des biens* – et le devoir de tolérance dans le cadre du voisinage sont en mesure d'entraîner tout autant la responsabilité.

La valeur symbolique que *les personnes* accordent à leur *droit de propriété* crée en elles un attachement si spécial à leurs *biens* qu'elles en développent dans leurs *relations à autrui* un *sens nouveau du droit et des obligations*. Celui-ci devrait refléter dans le rapport entre les prérogatives et les obligations des personnes un équilibre tel que, d'une part, l'exercice de nos droits civils soit empreint de bonne foi et de considération pour la collectivité et pour le voisin et que, d'autre part, l'accomplissement de nos devoirs envers autrui soit marqué du sceau *de la réciprocité, de la tolérance et de l'altérité*.



## CONCLUSION GENERALE

Malgré les résistances pour contrôler l'exercice des droits, les juges et les auteurs ont réussi à faire accepter à la mentalité juridique actuelle la théorie d'abus des droits pour l'usage des droits extracontractuels, notamment pour les droits de propriétaires d'immeubles.

Au siècle dernier, lors de l'adoption du C.c.B.-C., il n'existait dans le Code aucune disposition sur laquelle il était possible de s'appuyer pour contrôler les comportements des parties dont les droits ou les intérêts entraient en conflit dans le cadre du voisinage. La jurisprudence québécoise s'est toutefois appuyée sur les circonstances (nature, situation des lieux et usages locaux) pour établir la responsabilité de celui qui utilisait son droit de manière malicieuse ou par mauvaise foi. Les quelques ouvertures constatées en droit du voisinage n'ont été rendues possibles que par l'équité des juges qui s'appuyaient sur une loi implicite et non écrite du voisinage.

Progressivement cependant, et surtout avec l'intégration d'une mini-charte au livre premier du nouveau C.c.Q., les tribunaux ont admis la responsabilité des personnes qui exercent leurs droits de manière négligente ou en la simple absence de bonne foi. Ils ont ainsi réussi à engager la responsabilité de la personne qui exerce son droit de propriété de manière à causer des inconvénients anormaux à autrui et ce, même en l'absence de faute.

Dans le domaine contractuel, la lenteur à appliquer la théorie d'abus de droit a été plus lourde encore à cause du principe sacro-saint de l'autonomie de la volonté et du postulat de la liberté contractuelle. La conscience et la sensibilité sociales qui ont émergé dans les années 1960 ont fait sauter les derniers boucliers opposés par le libéralisme, le consensualisme et le formalisme du droit contractuel.

Finalement, la théorie d'abus des droits, en permettant d'examiner les motifs de l'utilisation des droits et les comportements des parties, met en exergue le caractère éminemment social des droits d'une part, et, d'autre part, aide à qualifier comme illicites et contraires au droit des comportements enclins à échapper à la norme classique de faute civile et pourtant intimement reliés à l'exercice des droits. La théorie d'abus des droits assigne à ces situations juridiques «marginales» - qui résistent à la norme de faute - une place claire dans le corpus juridique du droit des obligations.

Par ailleurs, au cours des mêmes années 1960 a été constatée une évolution du droit de propriété immobilière; il est passé d'un absolutisme et d'un individualisme tributaire de ses

origines libérales vers un relativisme et vers une plus grande sensibilité sociale qui caractérisent le droit actuel. Le caractère monolithique du droit de propriété et les valeurs individuelles libérales qui ont marqué à ses débuts le C.c.B.-C. ont petit à petit laissé la place à une plus grande ouverture du nouveau Code civil aux notions de protection de l'intérêt général, l'intérêt public, l'ordre public, ainsi qu'aux concepts de collectivité, d'interaction sociale, d'acceptation des risques, et par conséquent à une interprétation plus finaliste du Code en ce qui concerne l'exercice du droit des biens et des droits du voisinage. Aussi la norme de tolérance mutuelle entre propriétaires apparaît-elle comme une application de l'abus des droits à l'épineuse question des troubles de voisinage, c'est-à-dire comme un moyen de préserver la paix entre les personnes, de protéger les biens et finalement d'assurer l'exercice licite des droits de chacun.

Nous croyons qu'il n'y a pas de raison de craindre que la théorie de l'abus de droit et ses succédanés (bonne et mauvaise foi, équité, troubles de voisinage, etc.) s'érigent en principe neutralisant le droit civil des obligations. Jusqu'à présent, son application modérée comme auxiliaire pour corriger les incohérences du droit objectif et contrôler les comportements des acteurs, a bien joué son rôle.

Le véritable enjeu est la question de savoir si sept années après l'entrée en vigueur du nouveau C.c.Q., la nouvelle norme de tolérance mutuelle reflète un consensus assez large pour être considérée comme porteuse d'une valeur sociale collective et, à ce titre, digne de figurer parmi nos outils juridiques.<sup>615</sup> Nos analyses nous portent à répondre à l'affirmative.

Les seuls points d'ombre sur le fondement de l'abus des droits et des troubles de voisinage, son pendant en droit de voisinage, sont de deux ordres.

D'une part, la norme d'abus de droit est dispersée dans au moins trois livres du Code (sur les personnes, les biens et les obligations). Elle n'y apparaît que par facettes et au travers des situations juridiques si variées qu'une sérieuse gymnastique intellectuelle est exigée de l'avocat qui se propose de la plaider ou du magistrat à qui il incombe de l'appliquer. A la limite, il leur faut combiner droit de propriété, droit des obligations, notions d'exercice des

---

<sup>615</sup> « Projet de société, un nouveau Code civil l'est [...] par la généralisation de l'effort collectif dont il est l'aboutissement. Les règles nouvelles n'ont en effet pas de sens, ne peuvent véritablement influencer sur le comportement social, qu'en autant qu'elles ne sont pas imposées d'en haut, mais réunissent un large consensus du milieu et de ses principaux utilisateurs (avocats et notaires, chercheurs, professeurs et magistrats). » : J.-L. BAUDOUIN, « Conférence de clôture des Journées Maximilien-Caron sur le thème *Les Enjeux et Valeurs d'un Code Civil Moderne* », (1990) 24 *R.J.T.* 619, 620.

droits, présomptions de responsabilité et critères d'analyse de la faute pour rejoindre la responsabilité d'une personne dans les relations de voisinage.

D'autre part, les termes mêmes utilisés par le législateur pour illustrer dans ces différents cas les éléments constitutifs d'un abus de droit renseignent si peu et sont si morcelés que seul le temps aidera les juges à énoncer ou maîtriser un fil conducteur dans ce qui serait le propre de l'exercice abusif d'un droit. Poussé à ses conséquences ultimes, cette défaillance terminologique du législateur et l'incohérence logique qui en résulte dans l'interprétation des normes du C.c.Q. ont fait craindre la substitution de l'arbitraire judiciaire à la généralité et à la prévisibilité de la règle de droit. A y regarder de plus près cependant, la relative discrétion acquise par le pouvoir judiciaire sur certaines questions ne signifie pas nécessairement qu'il en abuse.<sup>616</sup> La sagesse et la justesse des décisions judiciaires (sur l'exercice abusif des droits et les troubles de voisinage) rendues depuis l'entrée en vigueur du nouveau C.c.Q. sont rassurantes : la théorie de l'abus de droit (et son application au droit de voisinage) demeure un auxiliaire du droit des obligations : elle empêche l'édifice du droit de s'effondrer et elle l'accompagne dans son évolution.<sup>617</sup> Tant qu'il jouera son modeste mais utile rôle d'ajusteur et d'interpellateur des grands principes reliés à l'exercice des droits subjectifs, l'abus des droits continuera son bout de chemin comme à l'époque des jurisconsultes romains ; il aiguillonnera toujours le droit et restera pertinent à l'avenir.<sup>618</sup>

Qu'il nous soit permis d'espérer que ces tâtonnements du langage législatif ne seront pas fatals à l'évolution du droit. « Une chose n'est pas juste parce qu'elle est loi [...] mais elle doit être loi parce qu'elle est juste. »<sup>619</sup> Puisse le droit demeurer juste !

<sup>616</sup> J.-L. BAUDOIN, *loc. cit.*, note 615, p. 626-627.

<sup>617</sup> « Par ailleurs, en plus de tous les facteurs que l'on peut qualifier d'inhérents à l'évolution du droit au Canada, on doit constater une ouverture d'esprit et une disponibilité de moyens qui élargiront le recours aux sources québécoises et civilistes du droit. L'importance de leur influence sera à la mesure de leur créativité et de leur capacité d'apporter des réponses valables aux problèmes en sachant concilier stabilité du droit et justice. » C.D. GONTHIER, *loc. cit.*, note 309, p. 419.

<sup>618</sup> « Chacun de vous a dans son âme le germe des lois à venir et la mesure des lois à venir. Plus vous améliorerez et agrandirez votre âme, plus vous améliorerez vos lois [...] » : Adam MICKIEWICZ, tel que cité par M. Michel Filion : M. FILION, *Guide du Code civil du Québec*, Saint-Nicolas, Éditions associations et entreprises, 1998, p. 39.

<sup>619</sup> MONTESQUIEU, tel que cité par M. M. Filion : M. FILION, *op. cit.*, note 618, p. 54.

## BIBLIOGRAPHIE

### ARTICLES DE REVUES

- ABRAMOVITCH, Y., « The maxim «*Cujus est solum ejus ad coelum*» as Applied in Aviation », (1961-1962) 8 *McGill L. J.* 247-269
- ANGUS, D., « Abuse of Rights in Contractual Matters in the Province of Quebec », (1961-1962) 8 *McGill L.J.* 150-158
- ARCHAMBAULT, Jean-Denis, « A la recherche du statut juridique de l'environnement : L'arbre reconsidéré », (1977) 23 *McGill. L.J.* 262-280
- ARCHAMBAULT, Jean-Denis, « Les troubles de jouissance et les atteintes aux droits d'autrui résultant de travaux publics non fautifs », (1990) 21 *R.G.D.* 5
- AUDET, J.-M., « Droit de propriété et droit de zonage », (1989) *R.D.I.* 857-876
- AUDET, J.-M., « Jurisprudence – Protection du territoire agricole – Usage dérogatoire – Droits acquis – Règles d'interprétation – Tétralogie de la Cour suprême du Canada », (1989-1990) 92 *R. du N.* 100
- AUDET, J.-M., « Le zonage comme attribut moderne du droit de propriété foncière », (1988-1989) 91 *R. du N.* 111-183
- AUDET, J.-M., « Les effets du droit foncier public sur la rédaction des actes notariés », (1988) 5 *C.P. du N.* 45
- BAUDOIN, J.-L., « Conférence de clôture des *Premières journées Maximilien-Caron, 14-16 mars 1990 sur les Enjeux et valeurs d'un Code Civil Moderne* », (1990) 24 *R.J.T.* 619-627.
- BELANGER, A., « Expropriation sans formalité ni indemnité », [1989] *R.D.I.* 645
- BELANGER, G., « Environnement et conservation : érosion du concept de propriété privée », [1989] *R.D.I.* 465
- BELANGER, G., « Le droit municipal, inutiles aux notaires ? », (1991) *C.P. du N.* 311
- BERTRAND, C.A., « Syndicalisme et légalité », (1969) 29 *R. du B.* 638-673
- BINETTE, Serge, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec » dans *La Réforme du Code civil*, t. 1, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, 591-668
- BLANCHE, P., « Le pouvoir de dépenser au cœur de la crise constitutionnelle canadienne », (1993) 24 *R.G.D.* 29
- BOUDREAULT, M., « Analyse des articles 1040a et suivants du Code civil », (1982-1983) 85 *R. du N.* 4
- BOUDREAU-OUELLET, A., « Aspects conceptuels et juridiques du « droit de propriété » », (1990) 21 *R.G.D.* 169
- BOURGAULT, Richard, « Chroniques : Les troubles de voisinage... Et si ça vous arrivait ? », (2000) 8 *Repères*, 150
- BRIERE, Germain, « Jouissance de l'exercice des droits civils », (1989) 20 *R.G.D.* 265

- BRIERE, G., « Jouissance de l'exercice des droits civils : nouvelle version », (1989) 20 *R.G.D.* 265
- CANTIN CUMYN, M., « De l'existence et du régime juridique des droits réels de jouissance innomés : essai sur l'énumération limitative des droits réels », (1986) 46 *R. du B.* 3
- CANTIN CUMYN, M., « Essai sur la durée des droits patrimoniaux », (1988) 48 *R. du B.* 3
- CANTIN CUMYN, M., « La maîtrise du sol en droit civil de la province de Québec », [1991] *R. du N.* 277
- CAPARROS, E., « La prestation compensatoire dans le droit civil nouveau », (1983) 14 *R.G.D.* 137
- CARDINAL, J.-G., « La propriété immobilière, ses démembrements, ses modalités », (1964-1965) 67 *R. du N.* 271
- CARDINAL, J.-G., « Ouvertures et vues illégales – Présomption de l'existence d'une servitude conventionnelle », (1957-1958) 60 *R. du N.* 311
- CARDINAL, J.-G., « La propriété, l'abus de droit », (1967-68) 70 *R. du N.* 493
- CARDINAL, J.-G., « Vente d'immeubles – Vues illégales – action en annulation », (1963-64) 66 *R. du N.* 309
- CARON, Y., « Les «*servitudes légales*» sont elles des servitudes réelles ? » (1962) 12 *Thémis* 123
- CATALA, P., « La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne », (1966) 64 *R.T.D.C.* 185-215
- CHARPENTIER, Elise M., « Le rôle de la bonne foi dans l'élaboration de la théorie du contrat », (1996) 26 *R.D.U.S.* 299
- CIOTOLA, P., « L'intervention de l'État dans le droit des contrats : vers une publicisation du droit des contrats ? », (1986) 20 *R.J.T.* 169-213
- CIOTOLA, P., « La réforme du droit des biens : survol de quelques dispositions », [1979] *C.P. du N.* 1
- COHEN, R., « Nuisance and Proprietary », (1968) 14 *McGill L. J.* 124
- CORDEIRO, Menenez, « La bonne foi à la fin du vingtième siècle », (1996) 26 *R.D.U.S.* 223
- COSSETTE, A., « Considérations sur le droit de propriété et son évolution », (1967-68) 70 *R. du N.* 277
- COSSETTE, A., « Étude de la *Loi sur la protection du territoire agricole* », [1979] *C.P. du N.* 43-65
- COSSETTE, A., « La copropriété des étangs et des lacs artificiels », (1973-74) 76 *R. du N.* 236
- COSSETTE, A., « La servitude de tour d'échelle », (1958-59) 61 *R. du N.* 488
- COSSETTE, A., « Servitude de vue » (1959-60) 62 *R. du N.* 156
- COSSETTE, A., « Servitudes de vues – Droit de construire sur le fonds servant – Servitude de prospect... » (1965-66) 68 *R. du N.* 428
- COSSETTE, A., « Statut actuel et éventuel des rivières du Québec », (1972-73) 75 *R. du N.* 649
- COSSETTE, A., « Vues directes et vues obliques », (1954-55) 1 *C. de D.* 95
- CREPEAU, Paul-André, « Le contenu obligationnel d'un contrat », (1965) 43 *R. du B. Can.* 1-48

- CROTEAU, Nathalie, « Le contrôle des clauses abusives dans le contrat d'adhésion et la notion de bonne foi », (1996) 26 *R.D.U.S.* 401
- DEMAIN, B., « Compétence territoriale et abus de droits », (1968-69) *Justinien* 19
- DESBIENS, J.-F., « L'abus des droits en matière contractuelle au Québec », (1987) 1 *R.J.E.L.* 81
- DOHAM, D., « Airspace and article 414 Cc », (1956) 2 *McGill L.J.* 114
- DUSSAULT, R., « De l'abus de droit », (1961) 4 *C. de D.* 114
- FABIEN, C. et E. MACKAAY, « Le droit civil et l'inflation », (1983) 28 *R.D. McGill* 285
- FRENETTE, F., « Commentaire sur le rapport de l'O.R.C.C. sur les biens », (1976) 17 *C. de D.* 991
- FRENETTE, F., « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », (1979) 20 *C. de D.* 439
- FRENETTE, F., « La problématique de l'empiètement », (1999) 101 *R. du N.* 97
- FRENETTE, F., « La propriété fiduciaire », (1985) 26 *C. de D.* 727
- FRENETTE, F., « Les empiètements sur l'héritage d'autrui », [1986] *R.D.I.* 181-191
- FRENETTE, F., « Propos et considérations en droit des biens six mois après la mise à l'épreuve du nouveau Code », (1994) 96 *R. du N.* 492
- GILBERT, A., « Les droits du propriétaire foncier dans le tréfonds », (1985) 87 *R. du N.* 560
- GIRARD, D., « An Expedition to the Frontiers of Nuisance », (1979-80) 25 *McGill L.J.* 566
- GIRARD, G., « Servitude, mitoyenneté, certificat de localisation », [1964] *C.P. du N.* 10
- GIROUX, L., « La Loi sur les biens culturels », [1984] *C.P. du N.* 129-155
- GIROUX, L., « L'expropriation », (1988-89) 5 *C.F.P.B.Q.* 149
- GIROUX, L., « L'expropriation en droit québécois », (1979-1980) 10 *R.D.U.S.* 629-663
- GIROUX, L., « La Loi sur les biens culturels », [1984] *C.P. du N.* 129-155
- GIROUX, L., « Les droits acquis de la Loi sur la protection du territoire agricole à la lumière de la jurisprudence de la Cour suprême du Canada et de la Cour d'appel du Québec », (1989-1990) 20 *R.D.U.S.* 27-87
- GIROUX, L., « les règlements municipaux de zonage et de lotissement », [1984] *C.P. du N.* 157-197
- GIROUX, L., « Property Rights, Municipal Corporations and Judicial Review », (1984) 25 *C. de D.* 617-652
- GIROUX, L., « Quelques problèmes d'actualité dans le droit de l'aménagement », (1988) 5 *C.P. du N.* 131
- GOLDSTEIN, G., « La relativité du droit de propriété : Enjeux et valeurs d'un Code civil moderne », (1990) 24 *R.J.T.* 505
- GONTHIER, Ch. D., « Allocution inaugurale aux Premières journées Maximilien-Caron, 14-16 mars 1990 sur les Enjeux et valeurs d'un Code Civil Moderne : L'influence d'une Cour suprême nationale sur la tradition civiliste québécoise », (1990) 24 *R.J.T.* 413-419

- HAANAPPEL, P., « Contract Law Reform in Quebec », (1982) 60 *Can. Bar. Rev.* 939
- HAANAPPEL, P., « Faute et risque dans le système québécois de la responsabilité extracontractuelle », (1978) 24 *McGill L.J.* 635
- HELEINE, François, « L'obstacle économique, cause d'enclave », 1972 *R. du B.* 512
- HETU, J. et J. PIETTE, « Le droit de l'environnement au Québec », (1976) 36 *R. du B.* 621
- HETU, Jean, « L'application de la théorie des troubles de voisinage au droit de l'environnement du Québec », (1977) 23 *McGill. L.J.* 281-291
- HETU, J., « Les recours du citoyen pour la protection de son environnement », (1989) 92 *R. du N.* 168
- JOBIN, P.-G., « Les prochaines dispositions sur l'exploitation », (1979) 10 *R.G.D.* 132
- JOBIN, P.-G., « La rapide évolution de la lésion en droit québécois », (1977) 29 *R.I.D.Com.* 331
- KARILA de VAN, Juliana, « Le droit de nuire », (1995) 94 *R.T.D.C.* 533
- KARIM, V., « la protection des biens culturels en droit interne et international privé, en droit québécois et canadien », (1990) 24 *R.J.T.* 73
- KARIM, Vincent, « Preuve et présomption de bonne foi », (1996) 26 *R.D.U.S.* 429
- KIERAN, Y.M., « Histoire d'eau », (1995-96) 98 *R. du N.* 145
- KIRSHENBLATT, S., « The Bundle of Rights Theory and Property Assessment : A Footnote to ANSEC », (1993) 27 *R.J.T.* 133-164
- L'HEUREUX, Jacques, « La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : la planification et le contrôle intérimaire », [1988] 5 *C.P. du N.* 1-44
- L'HEUREUX, Jacques, « La protection de l'environnement culturel canadien et québécois », (1977) 23 *McGill. L.J.* 306-310
- L'HEUREUX, Jacques, « La protection des biens culturels en droit public interne québécois : les biens immobiliers », (1990) 24 *R.J.T.* 51
- L'HEUREUX, J., « Zones institutionnelles et expropriation déguisée », (1976) 36 *R. du B.* 279-282
- LABRECQUE, P., « la réserve légale de trois chaînes : hydre ou phénix ? », (1989) 68 *R. du B. Can.* 682
- LABRECQUE, P., « Règles de pratique concernant la réserve légale de soixante mètres (réserve de trois chaînes) », *R.D. – Titres immobiliers – Doctrine*, Doc. 6f.
- LACASSE, J.-P., « La nouvelle Loi sur les mines », (1989) 20 *R.G.D.* 103
- LACHANCE, P., « Six pieds français ou anglais », (1958) *R. du B.* 383
- LAFLAMME, Serge, « La Loi instituant la Régie du logement », [1984] *C.P. du N.* 97
- LAFOND, P.-C., « 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.* 225-276
- LAMER, Daniel, « La Charte des droits et libertés de la personne et la protection du droit de propriété : bilan critique », (1995) 9 *R.J.E.U.L.* 167

- LAMONTAGNE, D.-C., « D'antiques institutions juridiques au service d'un nouvel environnement », (1991-92) 94 *R. du N.* 131
- LAMONTAGNE, D.-C., « Droit de vue – caractère personnel ou réel », (1996) 98 *R. du N.* 269
- LAMONTAGNE, D.-C., « Jurisprudence. Servitudes – Obstruction de vues illégales », (1990-91) 93 *R. du N.* 224
- LAMONTAGNE, D.-C., « Jurisprudence. Servitudes : diminution d'usage de la servitude de baignade – Division du fonds servant – Tour d'échelle ou échelage », (1991-92) 94 *R. du N.* 358
- LAMONTAGNE, D.-C., « L'aménagement d'une piscine privée : contraintes juridiques et responsabilité civile », (1989-90) 92 *R. du N.* 586
- LAMONTAGNE, D.-C., « L'influence du droit public sur le droit immobilier », [1986] *R.D.I.* 401-437
- LAMONTAGNE, D.-C., « La Loi sur l'expropriation et les titres immobiliers », *R.D. – Titres immobiliers – Doctrine*, Doc. 6a, 44 p.
- LAMONTAGNE, D.-C., « Les droits du propriétaire dans le sol et le sous-sol », [1989] 3 *C.P. du N.* 141
- LEFEBVRE, Brigitte, « La bonne foi : notion protéiforme », (1996) 26 *R.D.U.S.* 332
- LEGRAND, Pierre, « L'obligation implicite contractuelle : aspects de la fabrication du contrat par le juge », (1991) 22 *R.D.U.S.* 109
- LEMIEUX, C., « La protection de l'eau en vertu de l'article 982 C.c.Q. : problèmes d'interprétation », (1992) 23 *R.D.U.S.* 191
- LESSARD, C., « Les mécanismes juridiques de sauvegarde des lieux du patrimoine culturel du Québec », [1979] *C.P. du N.* 87-140
- MacDONALD, R., « Reconceiving the Symbols of Property : Universalities, Interests and Other Heresies », (1994) 39 *McGill L. J.* 761
- MacDONALD, R.A., « Exploiting the Pledge as a Security Device », (1985) 15 *R.D.U.S.* 551
- MARQUIS, P.-Y., « De la distinction des biens et de leur appropriation et de la propriété », (1988) 3 *C.P. du N.* 1
- MARTINEAU, P., « Considérations sur les servitudes de vue », (1980-81) 15 *R.J.T.* 101
- MATEESCO-MATTE., Nicolas, « A qui appartient le milieu aérien ? » (1952) 12 *R. du B.* 227-242
- MAYRAND, A., « L'abus de droit en France et au Québec », (1974) 9 *R.J.T.* 321
- MAYRAND, A., « L'inconvénient d'avoir deux pieds », (1958) 18 *R. du B.* 35
- MAZEAU, L., « La responsabilité dans l'exercice d'un droit », (1956) 58 *R. du N.* 369
- MERCURE, P., « Principes de droit international applicables au phénomène des pluies acides », (1991) 21 *R.D.U.S.* 373
- MICHAELIDES-NOUAROS, G., « L'évolution récente de la notion de droit subjectif », (1996) 64 *R.T.D.C.* 216-235



- MIGNAULT, P.-B., « L'abus de droit. Rapport présenté en août 1940 au Congrès Henri Capitant pour la culture juridique française », dans (1939-1940) 3 *University of Toronto Law Journal*, 360-386
- MIGNAULT, P.-B., « The Modern Evolution of Civil Responsibility », (1927) 5 *Can. Bar. Rev.* 1
- NORMAND, S., « La propriété spatio-temporelle », (1987-88) 28 *C. de D.* 261
- PERINET-MARQUET, H., « La relativité du droit de propriété dans le Code civil québécois : point de vue français », (1990) 24 *R.J.T.* 551-565
- PICHETTE, Serge, « La relativité du droit de propriété », (1990) 24 *R.J.T.* 529-550
- PIERRE, R., « Classification of Property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law », (1997) 28 *R.G.D.* 235
- POPOVICI, Adrian, « La poule et l'homme : sur l'article 976 C.c.Q. », (1996-97) 99 *R. du N.* 214-255
- POURCELET, M., « Le fonds enclavé », (1966) 68 *R. du B.* 250
- REMY, P., « Les civilistes français vont-ils disparaître ? » (1986-1987) 32 *R.D. McGill* 152
- RENAUD, J., « L'interprétation du Code civil du Québec : l'occasion d'une réforme de la responsabilité extracontractuelle de l'Administration publique », (1994) 35 *C.de D.* 467
- RHEAUME, J., « Cession de créance à titre de garantie », (1987) 28 *C. de D.* 137
- ROLLAND, Louise, « La bonne foi dans le Code civil du Québec : du général au particulier », (1996) 26 *R.D.U.S.* 384
- ROSENBERG, G.-A., « The notion of Good Faith in the Law of Quebec », (1960-61) 7 *McGill L.J.* 2
- ROSENWEIG, R. S., « Ownership of Time-Share Condominium in Civil Law », (1990) 50 *R. du B.* 75
- SETLAKWE, P. « La fiducie, l'usufruit et la substitution », (1985) 26 *C. de D.* 739
- SHEAHAN, A.-M., « Le Code civil du Québec et l'environnement », (1995) 3 *Repères* 102
- SOUCY, R., « Étude sur les abus de droit », (1979) 1 et 2 *R.L.* 1
- SYLVESTRE, L.-V., « La pratique notariale et les effets de la *Loi sur la protection du territoire agricole* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* au Québec », [1984] *C.P. du N.* 1-96
- TANCELIN, M., « La justice contractuelle : expérience et perspectives au Québec », (1978) 30 *R.I.D.Com.* 1009
- THIVIERGE, R., « La servitude de tour d'échelle : désormais reconnue comme servitude légale ? » [1988] *R.D.I.* 527
- TURGEON, H., « Quelques problèmes sur la loi fédérale de l'intérêt », (1961-1962) 64 *R. du N.* 193
- TURGEON, R., « Droit de passage et vues » (1953-54) *R. du N.* 98
- VAREILLES-SOMMIERES, Le Marquis de, « La définition et la notion juridique de propriété », (1905) *R.T.D.C.* 443
- VINCELETTE, D., « A la découverte du découvert au sens strict », (1979) 82 *R. du N.* 3

OUVRAGES COLLECTIFS

- CARDINAL, J.-G., « Le droit de propriété selon le Code civil de la province de Québec », dans *Canadian Jurisprudence : The Civil Law and Common Law in Canada*, edited by Edward McWHINNEY, The Carswell Company Limited, 1958, 221
- BELANGER, Michel, «Lorsque la catastrophe environnementale n'est plus un cas fortuit », dans S.F.P., *Les catastrophes naturelles et l'état du droit (1998)*. Vol. 114, Cowansville, Yvon Blais, p. 39
- CARON, M., « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », dans T.A.H.C., Montréal, Doucet, 1956, t. 7, 885
- DESCHAMPS, Pierre, « Les conditions générales de la responsabilité civile du fait personnel », dans *Responsabilité*, (réalisé sous la supervision de Danièle Deslile), Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., Ecole du Barreau du Québec 1999-2000, vol. 4, p. 27
- FRENETTE, F., « De la propriété superficière, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, t. 1, Ste-Foy, P.U.L., 1993, p. 669
- FRENETTE, F., « Les biens », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 361
- JOBIN, P.-G., « L'abus de droit contractuel depuis 1980 », dans S.F.P., *Congrès annuel du Barreau du Québec (1990)*, p. 127
- LAMONTAGNE, D.-C., « Règles particulières à la propriété immobilière et servitudes », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, *La réforme du Code civil – Personnes, successions, biens*, t. I, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 465.
- LAROUCHE, Angers, « Les obligations », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 81
- MASSE, C., « La responsabilité civile », dans *La réforme du Code civil : nouveau départ*, 1993, Barreau du Québec, Congrès, Montréal, 10, 11 et 12 juin 1993, p. 251
- MASSE, Claude, « La responsabilité civile : cinq ans plus tard », dans S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard (1998)*, vol. 113, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., p. 123
- OUELLETTE, M., « Livre premier : Des personnes », dans *La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, P.U.L., t. 1, 1993, 15
- PAYETTE, L., « Prise de possession : demande de paiement et délai raisonnable », dans *Conférences commémoratives Meredith 1981*, Don Mills, Richard de Boo, 1982, p. 142
- POURCELET, M., « L'évolution du droit de propriété : le droit dans la vie économique-sociale », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : le Livre du Centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 3-19

-PREVOST, Y., « Le droit de propriété face à l'expropriation, à l'homologation et à la nationalisation », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, 69

-REBOUD, L., « Aspects économiques et sociaux de la propriété urbaine », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 61

-REMILLARD, Gil, « Avant-propos », dans *Le nouveau Code civil du Québec : un bilan*, Paul-André COMEAU et al., Montréal, Wilson & Lafleur, 1995, p. 2

-SOLDEVILA, Alicia, « La responsabilité pour le fait ou la faute d'autrui et pour le fait des biens », dans *Responsabilité*, Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., ©1999, Ecole du Barreau du Québec 1999-2000, vol. 4, p. 37

-BARREAU DU QUEBEC, *La réforme du Code civil : un nouveau départ*, Congrès, Montréal 10, 11, 12 juin, Publications du Barreau du Québec, 1993, iii, 349 p.

-BARREAU DU QUEBEC, *Mémoire de la Sous-commission du Barreau du Québec sur le droit des biens présenté à la Commission parlementaire le 12 juin 1985 sur le projet de loi 20 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des biens*, Publications du Barreau du Québec, 1985, 50 p.

-BARREAU DU QUEBEC, *Mémoire de la Sous-Commission du Barreau sur l'avant-projet de loi portant réforme au Code civil du Québec sur le droit des obligations (Titre Premier : Des obligations en général)*, Publication du Barreau du Québec, Montréal, 1988, 198 p.

-BARREAU DU QUEBEC. SOUS-COMMISSION DU BARREAU DU QUEBEC SUR LE DROIT DES OBLIGATIONS, *Mémoire du Barreau du Québec sur le Code civil du Québec (Projet de loi 125) Livre V – Des obligations. Théorie générale des obligations*, Publication du Barreau du Québec, Montréal, 1991, 36 p.

-BARREAU DU QUEBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES PERSONNES, *Mémoire de la Sous-commission du barreau du Québec sur le droit des personnes présenté à la Commission parlementaire des 12-13 et 14 avril 1983 sur le projet de loi 106 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes*, Publications du Barreau du Québec, 1983, 204 f.

-BARREAU DU QUEBEC. SOUS-COMMISSION SUR LE DROIT DES PERSONNES, *Mémoire de la Sous-commission du barreau du Québec sur le droit des personnes présenté à la Commission parlementaire le 28 mai 1985 sur le projet de loi 20 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes*, Publications du Barreau du Québec, 1985, 37 p.

-CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUEBEC, *Mémoire portant sur « L'avant-projet de loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des obligations »*, Montréal, octobre 1988, 253 p.

-CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUEBEC, *Projet de loi n° 58 (1983) sur la « Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des biens »*, volume 16, 104 p.

- CHARLES, R., « Propriété et urbanisme », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 51
- Colloque sur la bonne foi : rôle et exigences*, dans (1996) 26 *R.D.U.S.* 223-495.
- COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE DU QUEBEC, *Commission permanente de la Justice sur le Projet de loi n° 106 : Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes*, iii, 38 p. et 5 annexes
- DESJARDINS, Y., « L'avenir de la propriété par appartements. Rapport général », dans J. BOUCHER et A. MOREL, *Le droit dans la vie économique-sociale : Livre du centenaire du Code civil*, t. II, Montréal, P.U.M., 1970, p. 46
- DESLAURIERS, P. et C. MASSE, « Les liens entre la responsabilité civile et les régimes étatiques de collectivisation du risque », dans *Responsabilité*, (réalisé sous la supervision de Danièle Deslile), Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., ©1999, vol. 4, p. 77
- FABIEN Claude, « De la responsabilité délictuelle vers un régime des obligations légales relatives au comportement envers autrui », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 37
- FABIEN, Claude, « De la responsabilité délictuelle vers un régime des obligations légales relatives au comportement envers autrui », dans *Les enjeux de la révision du Code civil*, sous la direction de A. Poupart, Colloque sur la révision du Code civil organisé par la Faculté de l'Éducation Permanente de l'Université de Montréal les 3 et 4 mai 1979, p. 37
- FLOUR, J., « La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil », dans T.A.H.C., *La notion d'obligation naturelle et son rôle en droit civil*, Montréal, Doucet, 1956, t. 7, p. 813
- FRENETTE, F., « L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec », dans S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard (1998)*, vol. 113, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., p. 81
- HELEINE, François, « Le droit des obligations », dans *Le nouveau Code civil du Québec : un bilan*, Paul-André COMEAU et al., Montréal, Wilson & Lafleur, 1995, p. 27
- Journées Capitant 1989 : La protection des biens culturels*, dans (1990) 24 *R.J.T.* 37-88.
- La propriété en mutation : quels effets de la transition vers l'économie de marché ?* Acte du Colloque Tempus organisé par la Faculté de droit, de sciences économiques et de gestion de l'Université de Rouen avec la collaboration de l'Union Européenne, 10-11 mai 1993, © Publications de l'Université de Rouen, 1997, 158 p.
- La réforme du Code civil. Obligations, contrats nommés*. Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, t. 2, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, 1176 p.
- La réforme du Code civil. Personnes, successions, biens*. Textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, t. 1, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, 812 p.

- Les délibérations du Congrès Henri Capitant de 1976 : La protection juridique de l'environnement*, (1977) 23 *McGill L.J.* 161-377.
- LUSSIER, Monique, « De certaines notions et recours de droit civil en matière de responsabilité environnementale extracontractuelle », dans S.F.P. *Développements récents en droit de l'environnement* (1999), Vol. 124, Cowansville, Yvon Blais, p. 1-98
- MASSE, Claude, « La responsabilité civile (Droit des obligations III) », dans *La réforme du Code civil. Obligations, contrats nommés*, t. 2, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 235
- MASSE, Claude, « Les conditions générales de la responsabilité pour le fait personnel », dans *Responsabilité*, (réalisé sous la supervision de Danièle Deslile), Cowasville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1995, Ecole du Barreau du Québec 1995-1996, vol. 4, p. 25
- O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES BIENS, *Rapport sur les biens*, Volume XXXVIII, Montréal, 1975, ix, 257 p.
- O.R.C.C. COMITE DU DROIT DES OBLIGATIONS, *Rapport sur les obligations*, Volume XXX, Montréal, 1975, 446 p.
- O.R.C.C., *Rapport du comité des droits civil*, vol. 2, Montréal, 1966, 29 p.
- O.R.C.C., *Rapport sur le Code civil du Québec. Volume I : Projet de Code civil*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, 786 p.
- O.R.C.C., *Rapport sur le Code civil du Québec. Volume II, tome 1, livres 1 à 4 : Commentaires*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, 558 p.
- O.R.C.C., *Rapport sur le Code civil du Québec. Volume II, tome 2, livres 5 à 9 : Commentaires*, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, 1109 p.
- S.F.P., *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard* (1998), vol. 103, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 164 p.
- S.F.P., *Développements récents en droit immobilier* (1999), vol. 121, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 201 p.
- T.A.H.C., *Premier congrès de L'association Henri Capitant tenu à Montréal du 2 au 25 août 1939. La nécessité d'une faute dans la responsabilité*, Presses de Pierre Des Marais, Montréal, 1940, p. 25-313
- T.A.H.C., *Premier congrès de L'association Henri Capitant tenu à Montréal du 2 au 25 août 1939. L'abus de droit constitutif d'une responsabilité*, Presses de Pierre Des Marais, Montréal, 1940, p. 611-802

## **DICTIONNAIRES**

- FOULQUIÉ, Paul et Raymond SAINT-JEAN, *Dictionnaire de la langue philosophique*, Paris, P.U.F., 1982, c1962, xv, 778 p., Collection Les Grands dictionnaires des Presses universitaires de France

-JOUHANNEAU, A., *Recueil de maximes et citations latines à l'usage du monde judiciaire. Texte latin, traduction française et index alphabétique français*, 2e éd. rev. et corrigée par M. Chartier, Paris, Editions techniques, 1924, 547 p.

-LALANDE, André, *Vocabulaire technique et critique de la philosophie*, revu par les membres et correspondants de la Société française de philosophie et publié avec leurs corrections et observations, 8<sup>e</sup> éd. revue et augmentée, Paris, P.U.F., 1960, xx, 1323 p.

-MAYRAND, Albert, *Dictionnaire des maximes et locutions latines utilisées en droit*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, c1994, [2], 575 p.

-REID, Hubert, *Dictionnaire de droit québécois et canadien, avec lexique anglais-français*, Montréal, Wilson & Lafleur, c1994, xiv, 769 p.

-ROLAND H. et L. BOYER, *Expressions latines du droit français*, Lyon, L'Hermès, 2<sup>e</sup> éd., 1985, 528 p.

### ETUDES GOUVERNEMENTALES

-CARON, René Édouard, *Rapport des Commissaires. Code civil du Bas-Canada [Civil Code of Lower Canada/Commissaires pour la Codification des lois du Bas-Canada qui se rapportent aux matières civiles]*, Québec, G.E. Desbarats, 1865, 3 v.

-LORD, G., (dir.), *Le droit québécois de l'eau*, Collectif, vol.1, Québec, Ministère des Richesses naturelles, 1977.

-QUEBEC (PROVINCE). DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, *Répertoire commenté des termes, des organismes et des lois : aménagement du territoire et urbanisme*, sous la responsabilité de Jean Marier, Québec, Ministère des affaires municipales, 1985, 105 p.

-QUEBEC (PROVINCE). MINISTERE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice : le Code civil du Québec : un mouvement de société*, Québec, Les Publications du Québec, 1993. 3 v., t. 1 et 2 [sans titre], t. 3. Loi sur l'application de la réforme du Code civil.

### OUVRAGES GÉNÉRAUX

-ALLARD, Serge, *Droit civil immobilier*, Montréal, ACAIQ, 1994, 129 p.

-ANGELESCO, A., *La technique législative en matière de codification civile*, Paris, 1930

-AUBRY, C. et C. F. RAU, *Droit civil français*, 6<sup>e</sup> éd., 5 vol., par E. Bartin, Paris, Marchal et Billard, 1935

-BAUDOIN, Jean-Louis et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 5<sup>e</sup> éd.,

-BAUDOIN, Jean-Louis et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, les éd. Yvon Blais inc, 1998, xxvii, 1217 p.

-BAUDOIN, Louis, *Le droit civil de la province de Québec. Modèle vivant de droit comparé*, Wilson et Lafleur, 1953, xvi, 1366 p.

- BOUFFARD, J., *Traité du domaine*, Québec, P.U.L., 1997, 230 p.
- BRUNNÉE, J., « From «Black Hole» into a greener future ? Comparative Perspectives on Environmental Liability Law in Quebec and its Reform », dans *Mélanges Paul-André Crépeau*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997, p. 155.
- CAMPION, L., *La théorie de l'abus de droits*, Bruxelles, E. Bruylant, 1925, viii, 346 p.
- CANAUX, J., *Une politique foncière urbaine*, Alger, 1952
- CANTIN CUMYN, M., *De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation*, Société québécoise d'information juridique, 1984
- CAPARROS, Ernest, *Les régimes matrimoniaux au Québec*, 3<sup>e</sup> éd. rev., augm., et mise à jour avec les dispositions du nouveau Code civil du Québec, Montréal, Wilson & Lafleur, 1988, xix, 342 p.
- CARBONNIER, Jean, *Droit civil. 3. Les biens : monnaie, immeubles, meubles*, 15<sup>e</sup> éd. mise à jour, Paris, P.U.F., 1992, 426 p., Collection Thémis. Droit privé.
- CARBONNIER, Jean, *L'immeuble urbain à usage d'habitation; études de droit privé*, Paris, Pichon et Durand-Auzias, 1963, iv/495 p, Collection Bibliothèque de droit privé, v. 49.
- CORIMIER, L.A., et L.V., SYLVESTRE, *Loi sur la protection du territoire agricole (commentée et annotée)*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1980, 427 p.
- COTE, Pierre-André, *L'interprétation des lois*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Y. Blais, 1990, 766 p. Cowansville, les éd. Yvon Blais inc, 1998, xlv, 1684 p.
- CREPEAU, P.-A., *Théorie générale de l'obligation juridique*, Université McGill, 1987.
- DORION, G., SAVARD, R., *Loi commentée de l'expropriation du Québec*, Sainte-Foy, P.U.L., 1979, 389 p.
- DUPLESSIS, Y. et J., HETU, *Les pouvoirs des municipalités en matière de protection de l'environnement*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1992, 235 p.
- DUPLESSIS, Yvon, Jean HETU et Jean PIETTE, *La protection juridique de l'environnement au Québec : comprenant une jurisprudence inédite des tribunaux québécois*, Montréal, Thémis, 1982, xvi, 707 p.
- FARIBAU Léon, Gérard TRUDEL et André MONTPETIT, *Traité de droit civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 15 t., 1945
- FILION, M., *Guide du Code civil du Québec*, Saint-Nicolas, Éditions associations et entreprises, 1998, 210 p.
- FOURNEL, M., *Traité du voisinage considéré dans l'ordre judiciaire et administratif et dans ses rapports avec le Code civil*, 4<sup>e</sup> éd. publiée en 1827 et considérablement augmentée par M. TARDIF, tomes 1 et 2, Paris, 1834
- FREROT, Jules, *Répertoire complet des lois du voisinage dans les villes et les campagnes*, Paris, F. Cahu, 1848, 577 p.

- FRENETTE, F., « Les troubles de voisinage », dans *Développements récents en droit immobilier* (1999), S.F.P., vol. 121, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 145-153
- FRENETTE, F., *De l'emphytéose*, Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 1983, xviii, 270 p.
- GAGNON, J., *L'examen des titres immobiliers*, 2<sup>e</sup> éd., Sherbrooke, Les Éditions Quid Juris Inc., 1994, 628 p.
- GERAGHTY, D., « Quelques effets du zonage sur l'indemnité d'expropriation », dans Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal* (1993), S.F.P., vol. 48, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1993, p. 51.
- LACHANCE, P., *Le bornage*, 3<sup>e</sup> éd., Sainte-Foy, P.U.L., 1981, 180 p.
- GERVAIS, F., « Quelques particularités de l'indemnisation d'expropriation : les frais d'expert et l'indemnité additionnelle », dans Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal* (1994), S.F.P., vol. 53, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1994, p. 1.
- GERVAIS, F., « Contestation du droit de l'expropriant à l'expropriation », dans Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal* (1993), S.F.P., vol. 48, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1993, p. 1.
- GHESTIN, J. et G. GOUBEAUX, *Traité de droit civil. Introduction générale*, sous la direction de Jacques Ghestin, 3<sup>e</sup> éd., L.G.D.J., Paris, 1990, 821 p.
- GOLDSTEIN, G., LAMONTAGNE, D.-C., *Droit des biens : recueil de jurisprudence*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1994, 583 p.
- GOULET, J., ROBINSON, A., SHELTON, D., MARCHAND, F., *Théorie générale du domaine privé*, 2<sup>e</sup> éd. révisée, Montréal, Wilson & Lafleur, 1986, xxvii, 343 p.
- JOSSERAND, L., *De l'abus des droits et de leur relativité*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1939
- JOSSERAND, L., *De la responsabilité du fait des choses inanimées*, Paris, L.G.D.J., 1897, 129 p.
- JOSSERAND, Louis, *De l'esprit des droits et de leur relativité, théorie dite de l'abus des droits*, 2<sup>e</sup> éd. revue et mise au courant de la législation, de la jurisprudence, de la doctrine et du droit comparé, Paris, Dalloz, 1939, 454 p., Collection Essai de téléologie juridique, v.1
- KARIM, V., *Commentaires sur les obligations*, 2 vol. , Cowansville, les éd. Yvon Blais inc., 1997
- LABRECQUE, P., *Le domaine public foncier au Québec. Traité de droit domanial*, Cowansville, les Éditions Yvon Blais inc., 1997, xxxiv, 439 p.
- LACASSE, J.-P., « Le droit minier », *R.D.*, Titres immobiliers, Doctrine, document 6c)
- LAFOND, P.-C., *Droit des biens (d'après l'œuvre de Pierre Martineau)*, Montréal, Les Éditions Thémis inc., 1991, xxxiv, 790 p.
- LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, 1999, xxxviii, 1308 p.



- LAMONTAGNE, D.-C., « Distinction des biens, domaine, possession et droit de propriété », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, *La réforme du Code civil*, t. 1, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 467
- LAMONTAGNE, D.-C., « La loi sur l'expropriation et les titres immobiliers », *R.D.*, Titres immobiliers, Doctrine, document 6a)
- LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 3<sup>e</sup> éd. revue et augmentée, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1998, xiii, 549 p.
- LAMONTAGNE, D.-C., *Le droit minier : tentative de conciliation du Code civil du Québec, de la Loi sur les mines et d'autres lois complémentaires relativement aux droits du propriétaire dans le sol et le sous-sol*, Montréal, Éditions Thémis, 1998, xii, 140 p., Collection CDACI
- LANGELIER, F., *Cours de droit civil de la province de Québec*, 6 vol., Montréal, Wilson & Lafleur, 1905-1911
- LEPAGE, Henri, *Pourquoi la propriété*, Paris, Hachette, 1985, 469 p., coll. «Pluriel»
- LEVESQUE, Céline, *L'abus de droit en matière contractuelle dans la doctrine et la jurisprudence au Québec*, Montréal, Université de Montréal Mémoire de maîtrise), 1992, i, 99, xii f.
- LEYAT, P., *La responsabilité dans les rapports de voisinage*, Paris, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1936, 395 p.
- LLUELLES, Didier, en collaboration avec Benoît MOORE, *Droit québécois des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 1998, Vol. 1, lxxix, 936 p.
- MacKAAY, E., « La propriété est-elle en voie d'extinction ? », dans *Nouvelles technologies et propriété*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1991, p. 217
- MARKOVITCH, Milivoié, *La théorie de l'abus des droits en droit comparé*, Paris, L.G.D.J., 1936, xx, 480 p.
- MARLER, William de Montmollin, *The Law of Real Property*, completed and arranged by George C. Marler, Bourroughs and Company [Eastern] Limited, Toronto, 1932, 649 p.
- MARTINEAU, P., *Les biens*, 5<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1979, xxvii, 174 p.
- MATEESCO-MATTE, Nicolas, *Traité de droit aérien-aéronautique*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal-Paris, ICDAS-McGill University, 1980, 844 p.
- MAZEAUD, H., L. et J., *Leçons de droit civil. Tome III, premier volume : Sûretés, publicité foncière*, 7<sup>e</sup> éd., Paris, Montchrestien, 1999, 647 p.
- MIGNAULT, Pierre-Basile, *le droit civil canadien, basé sur les «Répétitions écrites sur le code civil» de Frédéric Moulton avec revue de la jurisprudence de nos tribunaux*, t. 2, Montréal, Théorêt, 1896, 671 p. ; t. 3, 1897, 666 p. ; t. 5, 1901, 705 p.
- MONTPETIT, A., TAILLEFER, G., *Traité de droit civil du Québec*, t. 3, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1945, 550 p.
- OUELLETTE Monique et Jean PINEAU, *Théorie de la responsabilité civile*, 2<sup>e</sup> éd., Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 1980, viii, 237 p.

- PLANIOL, Marcel et Georges RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, 2e éd., Paris, L.G.D.J., 1952-1963 [c1951], 14 v.
- PLANIOL, Marcel, *Traité élémentaire de droit civil*, 3<sup>e</sup> éd., Paris, L.G.D.J., 1946, 3v.
- PUECH, Marc, *L'illicéité dans la responsabilité civile extracontractuelle*, Paris, L.G.D.J., 1973, 387 p.
- RIVEST, R., et M.A. THOMAS, *La Loi sur la qualité de l'environnement et sa réglementation annotées*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995
- ROUSSEAU-HOULE, T. et M. de BILLY, *Le bail du logement : analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1989, xv, 328 p.
- ROUSSEL, Pierre, *L'abus de droit*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 1914, 184 p.
- ROY, A., « Les servitudes », dans *Droit immobilier québécois*, Service de mise à jour, Farnham, Les Publications CCH/FM Ltée, 1995, p. 4.
- ROY, J., « L'expropriation en droit fédéral », *R.D.*, Titres immobiliers, Doctrine, document 6b)
- SAVATIER, René, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé aujourd'hui. Troisième série. Approfondissement d'un droit renouvelé*, Paris, Dalloz, 1959, 268 p.
- STOFFEL-MUNCK, P., *L'abus dans le contrat. Essai d'une théorie*, Paris, L.G.D.J., 2000, 649 p.
- VEZINA, N., *Vous et vos voisins*, La Salle, Actif-Hurtubise HMH, 1993, 140 p.
- VILLEY, M., *Leçons d'histoire de la philosophie du droit*, Paris, Dalloz, nouvelle édition, 1962, 318 p.
- VINCELETTE, D., *Au pied du mur, en quête de la solution mitoyenne*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1985, 460 p.
- VOUIN, R., *La bonne foi : Notion et rôle actuels en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1939

### LOIS

- Charte canadienne des droits et libertés*, partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982*, [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (1982, R.U., c.11)]
- Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., c. C-12
- Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1
- Déclaration canadienne des droits*, L.R.C. (1985), App. III
- Loi amendant la Loi de la pêche de Québec et la Loi de la chasse de Québec*, S.Q. 1919, c. 31
- Loi concernant la pêche et les pêcheries*, S.Q. 1899, c. 23
- Loi concernant le louage des choses*, L.Q. 1973, c. 74
- Loi constitutionnelle de 1867*, 30 & 31 Vict., R.U., c. 3
- Loi de la conservation de la faune*, L.Q. 1969, c. 58
- Loi des terres et forêts*, S.R.Q., 1964, c. 92
- Loi modifiant la Loi sur les terres du domaine public*, L.Q. 1987, c. 76
- Loi modifiant le Code civil en matière d'obligation alimentaire*, L.Q. 1996, c. 28
- Loi pour la protection du consommateur*, L.Q. 1971, c. 74
- Loi sur l'aéronautique*, L.R.C. (1985), c. A-2
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1
- Loi sur l'application du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57
- Loi sur l'assurance automobile*, L.R.Q. c. A-25
- Loi sur l'expropriation*, L.R.C. (1985), c. E-21

*Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24  
*Loi sur l'indemnisation des marins marchands*, L.R.C. (1985), c. M-6  
*Loi sur l'indemnisation des victimes d'actes criminels*, L.R.Q., c. I-6  
*Loi sur la défense nationale*, L.R.C. (1985), c. N-5  
*Loi sur la protection de la santé publique*, L.R.Q., c. P-35  
*Loi sur la protection des personnes et des biens en cas de sinistre*, L.R.Q., c. p-38.1  
*Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., c. P-74  
*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1  
*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2  
*Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1  
*Loi sur la responsabilité nucléaire*, L.R.C. (1985), c. N-28  
*Loi sur la révocation des droits des mines et modifiant la Loi sur les mines*, L.Q., 1982, c. 27  
*Loi sur le curateur public*, L.R.Q., c. C-81  
*Loi sur les accidents du travail et des maladies professionnelles*, L.R.Q., c. A-3.001  
*Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-14  
*Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19  
*Loi sur les mines*, L.Q. 1965 (1<sup>re</sup> session), c. 34, devenue la *Loi sur les mines*, L.R.Q., c. M-13  
*Loi sur les terres du domaine public*, L.Q. 1987, c. 23 devenue L.R.Q., c. T-8.1  
*Loi sur les terres et forêt*, L.R.Q. c. T-9,  
*Loi visant à favoriser le civisme*, L.R.Q., c. C-20

### **JURISPRUDENCE**

*120804 Canada inc. c. Caisse Populaire Sacré-Cœur de Montréal*, [1995] R.R.A. 4 (C.A.), R.J.Q. 950 (C.A.)  
*151276 Canada inc. c. Verville*, [1994] R.J.Q. 2950, J.E. 94-1917 (C.S.)  
*2332-6674 Québec Inc. c. Développement Natco Ltée*, J.E. 96-1838 (C.S.)  
*Air Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 149  
*Air Rimouski Ltée c. Gagnon*, [1952] C.S. 149  
*Alain c. Hardy*, [1950] B.R. 582 inf. par [1951] R.C.S. 540  
*Allard c. Biron*, [1997] R.J.Q. 1420 (C.S.)  
*Alumimum Co. of Canada Ltd. c. Syndicat National des employés de l'Aluminium d'Arvida Inc.*, [1966] B.R. 652  
*André c. P.G. du Québec*, [1999] R.R.A. 886, J.E. 99-1945  
*Anjou 80 c. Turcot*, C.A. Montréal, n. 500-09-001420-884, le 04 janvier 1990 (Juge Charles A. Phelan, C.S. Montréal 500-34-000379-873, le 19 octobre 1988), Juges Paré, Nichols et Mailhot (8 p.), J.E. 90-90 (C.A.)  
*Archambault c. Construction Bérou Inc.*, [1992] R.J.Q. 2516 (C.S.)  
*Asbestos Co. ltée c. Cook*, [1933] R.C.S. 86  
*Asselin c. Cowan*, C.S. Québec, n° 200-05-002932-932, le 20 octobre 1994, Juge Roger J. Banford (21 p.), J.E. 94-1816 (C.S.)  
*Association des résidents du lac Mercier Inc. c. Paradis*, [1996] R.J.Q. 2370, J.E. 96-1756 (C.S.)  
*Aubertin c. Cité de Montréal*, [1975] R.C.S. 647  
*Aubertin c. Montral Light, Heat and Power Consolidated*, (1936) 42 R.L.n.s. 424 (C.S.)  
*Auger c. Cor. Mun. De ville Château-Richer*, [1975] C.S. 924  
*Automobile Nobel Ltée c. Volkswagen Canada Inc.*, C.S. Montréal, n. 5005-05-007645-813, le 28 août 1981, Juge Claude Benoît (60 p.), J.E. 81-906 (C.S.)  
*Automobiles de Montréal-Ouest inc. c. General Motors du Canada Ltd.*, [1986] R.J.Q. 1431 (C.S.), J.E. 86-506  
*Automobiles Mario Maratta inc. c. Meehan*, C.Q. Terrebonne, n° 700-02-002684-935, le 19 septembre 1994, Juge André Soumis (29 p.), J.E. 94-1599 (C.Q.)  
*B. & F. Guité Inc. c. P.G. du Québec*, [1977] C.S. 156

- B.C.H. Construction Inc. c. Commission des Écoles catholiques de Montréal*, [1972] C.A. 815
- B.G. Checo International Ltée c. B.N.P. Canada inc.*, C.A. Montréal, 500-05-008556-803, 15 septembre 1981, Juge Jean-Guy Riopel (35 p.), J.E. 81-922 (C.S.)
- Banque canadienne c. Paquette*, [1976] C.S. 1338
- Banque Candienne Nationale v. St-Germain and Deslile*, [1942] K.B. 496
- Banque nationale du Canada c. Houle*, [1987] R.J.Q. 1518, [1990] 3 R.C.S. 122
- Banque nationale du Canada c. Milkburger Inc.*, J.E. 91-282, [1991] R.R.A. 37 (C.A.)
- Banque nationale du Canada c. Morneau*, [1994] R.R.A. 944 (C.S.), [1997] R.R.A. 87 (C.A.), J.E. 94-1949
- Banque nationale du Canada c. Soucisse*, [1981] 2 R.C.S. 339, J.E. 81-938
- Banque Royale du Canada c. Nettoyeur Terrebonne (1985) Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-000006-872, le 21 octobre 1987, Juge Téjane L. Colas, (13 p.), J.E. 88-61 (C.S.)
- Baudet et Co. c. Garantie, Co. d'assurance de l'Amérique du Nord*, J.E. 93-1033 (C.S.), [1996] R.R.A. 599 (C.A.)
- Baudry v. Demaris*, [1944] K.B. 623
- Baugh c. Porcupine Three Nations Gold Mining Co. Ltd.*, (1911) 17 R. de J. 415 (C.S.)
- Beaulieu c. Consolidated Copper and Sulphur Co.*, (1935) 41 R.L. 384 (C.S.)
- Beaupré c. Centre de plein air Serge A. Piquette Inc.*, [1996] R.D.I. 567 (C.S.)
- Bell Canada c. Castle Résidence inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-022217-754, le 05 décembre 1983, Juge André Savoie (10 p.), J.E. 84-87 (C.S.)
- Belzile c. Laroche*, [1994] R.D.I. 455 (C.S.)
- Benoît c. Squibb Canada Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-004467-864, 18 mars 1988, Juge Gérald J. Ryan (16 p.), D.T.E. 88T-528
- Bergeron c. Beurivage Construction Ltée*, C.P. Québec (Ste-Foy), n° 205-32-001483-807, le 12 mars 1982, Juge Yvon Mercier (48 p.), J.E. 82-357 (C.P.)
- Blais v. Giroux*, [1958] C.S. 569
- Boisjoly c. Goebel*, [1982] C.S. 1
- Bolduc c. Bell Mobilité Cellulaire*, [1995] R.R.A. 578 (C.Q., p. c.)
- Bolduc c. Rada*, [1996] R.D.I. 449 (C.S.)
- Bouchard c. Chicoutimi (Ville de)*, [1987] R.J.Q. 286, 288 (C.A.)
- Bouchard c. Mont St-Hilaire (Corporation de la ville de)*, [1996] R.L. 316 (C.Q.)
- Boudazza c. Sylvestre*, [1991] R.D.I. 644 (C.S.)
- Bourassa c. Commission Scolaire Régionale de Chauvreau*, [1987] R.J.Q. 462 (C.P.)
- Bowie c. Bolan*, (1924), 36 B.R. 42
- Breton c. Hébert*, [1995] R.D.I. 66 (C.S.) (appel rejeté : [1998] R.D.I. 209 (C.A.), REJB 98-06395 (C.A.))
- Brodeur c. Choinière*, [1945] C.S. 334
- Brousseau Ltd. c. Carrier Engineering Ltd.*, [1955] R.L.n.s. 115 (C.S.)
- C.D.G. Environnement Ltée c. Zoecon Canada*, C.S. Montréal, n° 500-05-002786-935, le 16 avril 1993, Juge Jean-Jacques Croteau (18 p.), J.E. 93-1255 (C.S.)
- C.É.C.M. c. Lambert*, [1984] C.A. 179
- C.U.M. c. 102048 Canada Ltée*, C.S. Montréal, n. 500-36-000287-824, le 01 mars 1983, Juge Jean-Guy Boilard (13 p.), J.E. 83-432 (C.S.)
- Cahane c. Curatelle publique*, C.S. Montréal, n. 500-05-007134-842, le 16 août 1988, Juge Yvan A. Marcerola, J.E. 88-1200 (C.S.)
- Caisse Populaire de Baie St-Paul c. Simard*, C.S. Saguenay (La Malbaie), n° 204-05-000043-845, le 09 septembre 1985, Juge André Desmeules (20 p.), J.E. 85-943 (C.S.)
- Caisse Populaire de St-Simon de Drummond c. Lalumière*, C.S. Drummond (Drummondville), n° 405-05-000117-820, le 28 septembre 1982, Juge André Biron (10 p.), J.E. 82-1105 (C.S.)
- Caisse populaire Desjardins St-Jean Baptiste de la Salle c. 1634375 Canada inc.*, J.E. 96-220, [1996] R.R.A. 151 (En appel : C.A.M. 500-09-001882-950)

- Calvé c. Gestion Lafrenière inc.*, J.E. 98-2373 (C.S.), LPJ 98-0631 (C.S.), REJB 98-08909 (C.S.) (appel accueilli pour d'autres motifs par [1999] R.J.Q. 1313 (C.A.), REJB 99-11983 (C.A.), A.J.Q./P.C. 1999-1120 (C.A.)) R.D.I. 209 (C.A.), REJB 98-06395 (C.A.))
- Canada Paper c. Brown*, (1921) 31 B.R. 507 ; (1922) 63 R.C.S. 243
- Canadian Financial Co. c. Checroune*, [1980] C.S. 726
- Canadian Lock Block v. Lord*, (1922), 34 B.R. 130
- Canadian Pacific Railway Co. c. Roy*, (1900) 9 B.R. 551
- Candien Pacifique c. Brown*, [1979] C.S. 1159
- Cantile c. Coaticook Co.*, 31 L.C.J. 151, (1887) 3 M.L.R.S.C. 9 ; (1888) 4 M.L.R.Q.B. 444
- Cantin c. Corcoran*, [1952] R.L. 116 (C.S.)
- Cardiac c. Vaillant*, [1969] C.S. 284
- Carey Canadian Mines Limited c. Plante*, [1975] C.A. 893
- Carigan c. Infasco Divison Ivaco inc.*, C.S. Saint-Hyacinthe, n° 750-05-000361-872, le 25 novembre 1988, Juge Jean Marquis (9 p.), J.E. 89-286 (C.S.)
- Caron c. De Vos*, J.E. 99-1056 (C.S.), REJB 99-12867 (C.S.)
- Caron c. Gillette Canada Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-008916-858, 29 mai 1987, juge Charles D. Gonthier, J.E. 87-948 (12 p.), D.T.E. 87T-756 (C.S.)
- Cauchon c. Pelletier*, C.Q., Québec, n° 200-02-013297-976, 25 août 1998, Juge G.-A. Corbeil, J.E. 88-1889
- Cercle électrique du palais Inc. c. Québec (ville de)*, [1990] R.D.I. 90 (C.S.)
- Champs c. Corp. Municipale de Labelle*, [1991] R.J.Q. 2313 (C.S.)
- Charland c. Banque Canadienne Impériale de Commerce*, J.E. 86-142 (C.S.)
- Christie c. York Co.*, (1937) 75 C.S. 136 ; (1938) 65 B.R. 104 ; [1940] R.C.S. 139
- Christopoulos c. Restaurant Marzuka Inc.*, [1998] R.R.A. 334 (C.A.)
- Cité de Québec c. Boucher*, (1936) 60 B.R. 152
- Cité de St-Jean c. Gervais*, (1921) 30 B.R. 497
- Citicom Inc. c. Ville de Montréal*, [1984] C.S. 693
- Claveau c. Lebleu*, [1994] R.D.I. 521 (C.Q., p.c.)
- Cléroux c. Richer*, C.P. Hull, n° 550-02-000935-79, le 25 novembre 1981, Juge Louis G. Robichaud (6 p.), J.E. 82-18 (C.P.)
- Collin c. Lemieux*, [1957] C.S. 385
- Collins c. Gould*, (1913) 9 D.L.R. 665 (C.A.)
- Commission des écoles catholiques de Montréal c. Lambert*, [1984] C.A. 179
- Connelly v. Bernier*, (1924) 36 B.R. 57
- Coopérative de commerce «des Mille-Iles» c. Société des alcools du Québec*, [1994] R.J.Q. 1354, [1994] R.R.A. 609, J.E. 94-960, D.T.E. 94T-715 (C.S.)
- Corriveau c. Bissonnette*, [1992] R.R.A. 843 (C.A.)
- Cournoyer c. De Tonnancourt*, 91935) 59 B.R. 420
- Cutler c. Deslauriers*, C.S. Bedford (Cowansville), n° 455-05-000069-943, 27 mars 1996, Juge Paul-Marcel Belavance, J.E. 96-950
- Daigle c. Caisse populaire Les Etchemins*, C.A. Québec, n. 200-09-000089-901, (Juge René Létarte, C.S. Québec, n. 200-05-000405-857, le 11 janvier 1990), le 04 mai 1995, Juges Beauregard, Rousseau-Houle et Delisle (11 p.), J.E. 95-1070 )
- Dame Archambault c. Dame Depelteau*, [1959] B.R. 1
- Dame Hogan v. Specialty Realty Inc.*, [1963] C.S. 400
- Delaney c. Love*, (1898) 14 C.S. 40
- Demers c. Grande-Île (Municipalité de)*, C.Q. Beauharnois, n° 760-32-001107-954, le 19 avril 1996
- Miltimore c. Manoir des sables inc.*, 99BE-1114 (CQ.)
- Demers c. St-Laurent (Ville de)*, [1997] R.J.Q. 1892 ; J.E. 94-226 (C.S.)
- Des Marais c. Des Marais*, [1996] R.J.Q. 951 (C.S.)
- Deslile c. Foti*, C.S. Montréal, n. 500-17-005808-996, 05 mai 2000, juge Denis Lévesque (art. 976 et 985

- Dire c. C.U.M.*, [1989] R.R.A. 506 (C.S.)
- Domtar c. St-Germain*, [1991] R.J.Q. 1271 (C.A.), J.E. 91-927
- Doyon c. Poulin*, [1985] C.S. 1242
- Droit de la Famille - 1769*, (C.S. Longueuil), n° 505-05-001590-915, le 23 février 1993, Juge Lyse Lemieux, J.E. 93-620 (32 p.)
- Drouin c. Eletrolux Canada Ltée, division de Les Produits C.F.C.Ltée*, [1988] R.J.Q. 950 (C.A.), J.E. 88-545
- Drozdowski c. Zemel*, [1954] C.S. 163
- Duchesne c. Produits Candiana inc.*, J.E. 94-1904 (C.A.)
- Dugas c. Drysale*, (1894) 5 C.S. 418, (1897) 6 B.R. 278, (1897) 26 R.C.S. 20
- Dumas Transport Inc. c. Cliche*, [1971] C.A. 160
- Dumas Transport Inc. c. Cliche*, [1971] C.A. 160
- Dupré c. Germain*, [1996] R.D.I. 388 (C.S.)
- Durand c. Martel*, [1997] R.R.A. 112 (C.S.)
- Duscheneau c. Poisson*, [1950] B.R. 453
- Entreprises Verdi Inc. c. Société des alcools du Québec*, C.A. Montréal, Juges Vallerand, Tourigny et Chamberland, n° 500-09-000451-881, le 12 septembre 1996, [Juge Pierre A. Michaud, C.S. Montréal, n° 500-05-003926-845, le 31 janvier 1989] (31 p.) J.E. 89-646 (C.S.), conf. par J.E. 96-1840 (C.A.)
- Équipements Lamontagne Ltée c. Équipements Balarus du Canada Ltée*, C.S. Roberval, n. 155-05-000189-937, le 03 octobre 1994, Juge Pierre Bergeron (31 p.), J.E. 94-1684 (C.S.)
- Équipements Sélect Inc. Banque Nationale du Canada*, [1987] R.R.A. 99 (C.S.)
- F. & I. Holdings Inc. c. 87313 Canada Ltée*, C.A. Montréal, n° 500-09-001699-917, le 09 avril 1996, Juges Michaud (Juge en chef), Deschamp et Biron (ad hoc) 25 p.), C.A. Montréal, J.E. 96-892 (C.A.)
- Falardeau v. Windsor Hotel*, [1920] 57 C.S. 385
- Faubert v. Poirier*, [1959] S.C.R. 459
- Faule c. Sun Life du Canada*, C.S. Terrebonne, n° 700-05-001272-792, le 28 mars 1984, Juge Gontran Rouleau (19 p.), J.E. 84-363 (C.S.)
- Filteau c. Aviation Roger Forgues inc.*, J.E. 97-514 (C.S.)
- Fiorito v. The Contingency Insurance Co. Ltd.*, [1971] C.S. 1
- Foisy c. Bell Canada*, [1984] C.S. 1164, J.E. 84-993
- Foster c. Johnson*, REJB 1999-14151 (C.S.)
- Frank Rose Construction Ltd c. Verona Construction Ltd.*, [1959] B.R. 674, conf. par [1961] R.C.S. 195
- Gagné c. Boulianne*, C.A. Montréal, n° 500-09-000954-883, le 19 mars 1991, Juges Rothman, Tourigny et Baudouin [Juge Louis Tannenbaum, C.S. Terrebonne (Saint-Jérôme), n° 700-05-001404-874, le 14 juin 1986], J.E. 91-552 (21 p.)
- Gagné c. Caouette*, [1994] R.D.I. 126 (C.S.)
- Gagnon c. Caron*, [1997] R.D.I. 579 (C.S.) ; REJB 1997-05116 (C.S.)
- Galibert c. Atteaux Co. Ltd.*, (1903) 23 C.S. 427
- Gaudet c. Roy*, [1992] R.D.I. 126 (C.S.)
- Gauthier c. Beaumont*, [1998] 2 R.C.S. 3
- Gautier c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 859
- Gaz Métropolitain inc. c. Bell Canada*, [1975] C.P. 1
- Gélinas c. Caisse Populaire de St-Sévère*, [1990] R.R.A. 556 (C.S.)
- Gendron c. Boubonnais*, (1936) 74 C.S. 261
- Germain c. Sergaz inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-008167-775, le 3 février 1981, Juge Lyse Lemieux, J.E. 81-334 (C.S.)
- Gervais c. Décary*, (1916) 49 C.S. 352
- Gestion Raymond Morisset Inc. c. Ville de Cap-Rouge*, [1989] R.D.I. 3
- Gignac c. Radio-Futura Ltée*, [1986] R.J.Q. 866 (C.S.), J.E. 86-320 (C.S.)
- Giguère c. Comtois*, [1988] R.D.I. 664 (C.S.)

- Girard c. Saguenay Terminals Ltd.*, [1973] R.L. 264 (C.P.)
- Godbout c. Provisoir inc.*, [1986] R.L. 212
- Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] C.S. 1037
- Gravel c. Godin*, C.S.Q., n° 200-05-002674-955, le 15 novembre 1995
- Greenblat c. Spivak*, (1930) 48 B.R. 423
- Grégoire v. Béchard*, (1930) 49 K.B. 27
- Grenier-Lacroix c. Lafond*, C.Q. Trois-Rivières, n° 400-02-000613-933, 28 janvier 1994, Juge Jean-Marie Châteauneuf (9 p.), J.E. 94-358 (C.S.)
- Grey Canadian Mines Ltd. c. Plante*, [1975] C.A. 893
- Groupe Uni-Vie Inc. c. Citadelle (la), Compagnie d'assurance vie*, C.S. Drummond (Drummondville), n° 405-05-000261-933, le 24 septembre 1996, Juge Denis Durocher (27 p.), J.E. 96-2129 (C.S.), (Appel : C.A. Montréal 500-09-003352-960)
- Guénette c. Centre hospitalier St-Jean-de-Dieu*, [1987] R.L. 561 (C.A.)
- Hartford Fire Insurance Co. c. St. Lawrence Flour Mills Co.*, (1925) 39 B.R. 484
- Healy c. P.G. du Québec*, [1987] 1 R.C.S. 158 ; [1987] R.D.I. 61
- Henry c. Soucy*, [1996] R.R.A. 208 (C.S.)
- Héroux c. C.E.E.P. de Victoriaville*, [1976] C.S. 1753
- Houde c. Plourde & Laroche Inc.*, [1996] R.L. 179 (C.S.)
- Hubert Rondeau c. L'Amarre Valois International Ltée*, [1975] C.S. 805
- Hudon c. Cool*, (1912) 42 C.S. 228
- Hurtubise c. Berthiaume*, [1987] R.J.Q. 678 (C.P.)
- Jacques c. Asbestos Corporation Ltd.*, [1941] C.S. 182
- Juneau c. Cormier*, [1999] R.D.I. 495 (C.Q.), REJB 99-131443 (C.Q.)
- Juneau c. Taillefer*, [1996] R.J.Q. 2219 (C.A.)
- Katz c. Reitz*, [1973] C.A. 230
- La chapelle c. Dupras*, [1993] R.D.I. 59 (C.Q.)
- La Phoenix Co. d'assurance c. Lavoie*, [1989] R.R.A. 796 (C.Q.)
- La Place des Galeries inc. c. Banque nationale du Canada*, [1997] R.R.A. 438
- La Salle Automobile Inc. c. Chrysler Canada Ltée*, [1974] C.S. 642
- Labrecque c. Milette*, [1962] B.R. 670
- Lachance c. Carey Canadian Mines Ltd.*, [1982] R.L. 362 (C.S.)
- Lacroix c. The Queen*, [1954] Ex. C.P. 69
- Lafond c. Québec (Ville de)*, C.S. Québec, n° 200-05-002868-904, le 23 mars 1998, Juge Yves Alain (18 p.), J.E. 98-950 (C.S.)
- Lafontaine c. Hammermill Paper Co.*, [1951] B.R. 157
- Lafortune c. Poupart*, [1970] C.A. 1156
- Lande c. Cukier*, [1988] R.D.I. 307 (C.S.)
- Landry c. Landry*, [1994] R.D.I. 431 (C.S.)
- Landry c. Radio Pontiac Inc.*, C.S. Hull, n° 550-05-000931-819, le 09 février 1983, Juge Orville Frenette (17 p.), J.E. 83-283 (C.S.)
- Langlois c. Farr inc.*, [1988] R.J.Q. 2682 (C.A.)
- Laperrière c. Lemieux*, [1958] R.L. n.s. 228
- Lapierre c. Québec (Procureur général)*, [1985] 1 R.C.S. 241
- Latreille Automobile Inc. c. Volvo (Canada) Ltd.*, [1978] C.S. 191
- Lavoie-Thibodeau c. Côté*, BDI-89-172 (C.A.)
- Lebel c. Winzen Land Corp.*, (1989) 1 R.C.S. 918
- Lefrançois c. Crane Canada Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-005768-856, 28 mars 1988, Juge Jules Beauregard (18 p.), D.T.E. 887T-574 (C.S.)
- Lemire c. Produits Roberto*, C.S. St-Hyacinthe, n° 750-05-000013-78, le 13 janvier 1981, Juge Marcel Nichols (15 p.), J.E. 81-176 (C.S.)
- Les Éditions Le Canada Français Ltée c. Brault & Bisailon (1986) Inc.*, [1993] R.R.A. 272 (C.S.)
- Lessard c. Bernard*, [1996] R.D.I. 210 (C.S.)

- Lessard c. Dupont-Beaudoin*, [1997] R.D.I. 45 (C.S.)
- Letang c. Boulay*, BDI-92-173 (C.S.)
- Librairie Concorde Ltée c. Ariss*, [1961] B.R. 425
- Ljubisic c. Cauci*, [1992] R.D.I. 548 (C.S.)
- Macaulay c. Imperial Life Insurance Co. of Canada*, C.S. Montréal, n° 500-05015231-804, le 19 avril 1984, Juge Charles D. Gonthier (10 p.), J.E. 84-423 (C.S.)
- MacLaren c. P.G. du Québec*, [1914] A.C. 258
- Maheux c. Boutin*, [1996] R.R.A. 256 (C.Q.), J.E. 96-136
- Malcolm c. MacDonald Mines Ltd.*, C.S. Montréal, n° 500-05-000183-853, le 01 décembre 1986, Juge Claude Benoît (10 p.), J.E. 87-232. (C.S.)
- Malouin v. Cité de Drummondville*, [1944] B.R. 262
- Marchands Unis inc. c. Price Waterhouse Ltée*, [1996] R.R.A. 71 (C.A.)
- Marché Gilbert Inc. c. Hénault & Gosselin Inc.*, [1997] R.R.A. 556 (C.S.)
- Marcotte c. Assomption Cie Mutuelle d'assurance vie*, [1981] C.S. 102
- Marmette c. Deschênes et Dupéré*, [1966] C.S. 1
- Martin c. Chicoutimi (ville de)*, [1992] R.R.A. 779 (C.Q.)
- Masella c. Nettoyeur Eden inc.*, [1993] R.J.Q. 1703 (C.A.)
- McNamara c. Congrégation des sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie*, C.S. Longueuil, n° 505-05-001653-895, le 27 janvier 1995, Juge Yves Mayrand (32 p.), J.E. 95-388 (C.S.)
- Mendel c. Entreprises Pemik inc.*, [1997] R.D.I. 100 (C.S.), [1997] R.R.A. 549 (C.S.) (en appel)
- Mercier c. Construction D. Caron inc.*, [1996] R.D.I. 471 (C.Q.), J.E. 96-1584
- Messier c. Agromex inc.*, [1996] R.R.A. 1029 (C.S.)
- Millaire c. Sévigny*, 99BE-1023 (C.S.), REJB 99-14233 (C.S.)
- Miron Inc. c. Des Cheneaux*, C.A. Montréal, n° 500-09-000270-850, 30 octobre 1987, M. le juge Chouinard, Mme le juge Mailhot et M. le juge Moisan (ad hoc) (5 p.), D.T.E. 88T-14
- Miville c. Ville de Québec*, C.P. Québec, n° 200-02-001769-811, le 06 mai 1982, Juge Yvon Mercier (7 p.), J.E. 82-609 (C.P.)
- Modernfold Ltée c. New Castle Products (Canada) Ltd.*, [1973] C.S. 220
- Montreal Street Railway v. Ritchie*, (1890) 16 R.C.S. 622
- Montreal Water & Power Co c. Davie*, (1905) 35 R.C.S. 255
- Morin c. Blais*, [1977] 1 R.C.S. 570
- Morin Inc. c. Daigle*, [1970] C.A. 1102
- Morrisset c. St-Germain*, [1977] C.P. 235
- Nelles c. Ontario*, [1988] 2 R.C.S. 170
- Nikolopoulos c. Cie Trust Royal*, C.A. Montréal, n° 5005-09-000697-847, le 07 mars 1988 (M. le juge Ignace Deslauriers, C.S. Montréal, n° 5005-05-018573-822, le 16 mai 1984), MM. Les juges Monet, LeBel et Mme la juge Mailhot (14 p.), J.E. 88-521 (C.A.)
- Nissan Canada Finance Inc. c. Delisle*, [1994] R.R.A. 339, J.E. 94-677 (C.S.)
- Noivo Automobile Inc. c. Mazda Motors Canada Ltd.*, [1974] C.S. 385
- North America Life Insurance Co. c. Cyr*, (1936) 60 B.R. 193
- P.G. du Québec c. Létrourneau*, [1977] C.A. 223 (rés.)
- P.G. du Québec c. Proulx*, [1999] R.J.Q. 398
- Paradis c. Côté*, C.Q. Chicoutimi (Jonquière), n° 165-02-000193-943, le 20 avril 1995, juge Jean-Paul Aubin (21 p.), J.E. 95-1163
- Parent c. Lapointe*, [1952] 1 R.C.S. 376
- Paul Cassanne c. Grolier Limitée*, (1976) C.S. 564
- Payette c. Caisse Populaire St-Jean-Bosco*, B.E. 97BE-107 (C.S.)
- Pelchat c. Carrière d'Acton Vale Ltée*, [1970] C.A. 884
- Ph. Beaubien et Cie Ltée v. Can. Gen. Electric Co. Ltd.*, [1976] C.S. 1459
- Pharand v. Herman*, [1945] K.B. 265



- Pharmacentres Cumberland (Mérivale) ltée c. Pharmacie Cartier et Lebel*, C.S. Montréal, n° 500-05-012637-953, 12 juillet 1996, Juge Jean-Jacques Croteau (25 p.), J.E. 96-1590
- Philippe Baubien et Cie c. Canadian General Electric Company Limited*, [1976] C.S. 1459
- Picard v. Wilder*, [1923] 34 B.R. 395
- Piché c. Centre de viandes Campbell Inc.*, [1981] C.S. 537
- Pietroniro c. Lévesque*, [1998] R.D.I. 411 (C.S.) (en appel)
- Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, Juge Danielle Richer, C.S. Montréal, n° 500-05-003145-941, le 13 mai 1997, J.E. 97-1210 (C.S.)
- Pilon c. St-Janvier Golf & Country Club Inc.*, [1975] C.S. 975
- Placements G. Murray ltée c. Enseignes Néon-Otis inc.*, C.A. Québec, n° 200-09-000666-922, le 28 juillet 1997, Juges Chouinard, Brossard et Philippon (ad hoc) (33 p.), J.E. 97-1565 (C.A.)
- Placements Lacroix et Dutil inc. c. Peoples, St-Michaels Shops of Canada Ltd.*, [1984] 229 (C.S.), J.E. 84-32
- Plante c. Nutrichef Ltée*, [1990] R.R.A. 627 (C.Q.)
- Pole Lite Ltée c. Banque provinciale du Canada*, C.A. Montréal, n° 500-09-001173-798, le 11 janvier 1984, Juges Bernier, Nolan, Beauregard (19 p.), J.E. 84-374
- Pouliot c. Québec (ville de)*, C.Q.Q., n° 200-32-006555-964, le 08 octobre 1996
- Pradet c. Centre hospitalier de l'Université Laval*, B.E. 97BE-150 (C.Q.)
- Priestman c. Colangelo*, [1959] R.C.S. 615
- Procureur général du Québec c. Corriveau*, [1989] R.J.Q. 1 (C.A.), J.E. 89-25
- Procureur général du Québec c. Dépotoir Commar Ltée*, [1981] C.S. 202
- Proietti c. Magnan*, [1993] R.R.A. 852 (C.Q.)
- Quaker Oats Co. of Canada Ltd. v. Côté*, [1949] B.R. 389
- R. c. Alex Couture Inc.*, [1984] C.S.P. 1145
- R.c. Cie Immobilière B.C.N. Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865
- Rancourt c. 90602 Canada Ltée*, C.S. Beauce (Saint-Joseph-de-Beauce), n° 350-05-000145-969, le 28 septembre 1998, Juge Louis Rochette (28 p.), J.E. 98-2245 (C.S.)
- Rawleih v. Dumoulin*, (1925) 39 K.B. 241
- Réal Michaud Automobiles Inc. c. Nissan Automobiles Co.*, [1974] C.S. 561
- Reitz v. Katz*, (1970) 16 McGill L.J. 595 (C.S.), [1973] C.A. 230
- Ringuette c. Langlois*, [1964] B.R. 315
- Rochon c. Forget*, (1921) 59 C.S. 517
- Roncarelli c. Duplessis*, [1959] R.C.S. 121
- Ruiter Valley Land Trust c. 1008867 Canada Inc.*, C.S. Bedford (Grandby), n° 460-05-000270-939, le 07 juillet 1997, Juge Paul-Marcel Bellavance (31 p.), J.E. 97-1617 (C.S.)
- Sanschagrin c. Hôpital St-Luc*, [1956] C.S. 117
- Savey c. Banque Canadienne Nationale*, [1981] C.S. 1122
- Scarborough Golf Club c. Scarborough (City)*, (1988) 54 D.L.R. (4<sup>th</sup>) 1 (Ontario C.A.)
- Service de rénovation R.S. inc c. Larin*, [1995] R.R.A. 831 (C.A.)
- Services sanitaires M.A.J. inc. c. Ste-Marcelline-de-Kildare (Corporation municipale de)*, C.Q. Joliette, n° 705-02-000893-958, le 05 août 1996, Juge Louis Vaillancourt (16 p.), J.E. 96-1763 (C.Q.)
- Sévigny c. Alimentation G.F. Robin inc.*, J.E. 99-548 (C.S.), REJB 99-11517 (C.S.)
- Shepherd c. The Queen*, [1964] Ex. C.R. 274
- Simard c. Provisoir inc.*, [1993] Q.A.C. 299 (C.A.), J.E. 93-284
- Simcoe et Erié General Insurance Co. c. Valmar Holdings Inc.*, [1985] C.S. 1257
- Sirois c. Bernier*, [1948] B.R. 388
- Sirois c. Lévesque-Gagné*, C.A. Québec, n° 200-09-000475-944, 1996-09-04, Juges Mailhot, Tourigny et Biron (ad hoc), J.-E. 96-1797, BDI-96-235 (C.A.)
- Société Hôtelière du Canadien Pacifique c. Hoeckner*, C.A. Montréal, n° 500-09-001125-855, le 10 juin 1988, Juges Jacques, Gendreau et Fortin (ad hoc), J.E. 88-805 (C.A.)

- Sofati Ltd. c. Laporte*, C.S. Montréal, n° 500-05-002958-856, 21 décembre 1989, D.T.E. 90T-228 (C.S.), [1992] R.J.Q. 321 (C.A.), J.E. 92-236
- Stacey c. Demers*, (1940) 78 C.S. 320
- St-Amour c. Peterson*, C.S. Hull, n° 550-05-000887-953, le 02 décembre 1997, Juge Orville Frenette (11 p.), J.E. 98-294 (C.S.)
- Standard Broadcasting Co. Ltd. c. Steward*, [1994] R.J.Q. 1751 (C.A.)
- St-Charles c. Doutre*, (1874) 18 L.C.J. 253
- St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, C.S. Terrebonne (St-Jérôme), n° 700-05-001373-947, le 27 juin 1996, Juge Pierre Jourmet, J.E. 96-1552 et J.E. 96-954 (C.S.)
- St-Gelais c. Gagnon*, [1953] C.S. 247
- St-Germain c. Domtar Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-004356-869, 30 octobre 1987, Juge Jules Blanchet (9 p.), J.E. 88-279 (C.S.)
- St-Laurent c. La pointe*, [1950] B.R. 278
- St-Louis c. Goulet*, [1954] B.R. 185
- St-Martin c. Seitz*, [1995] R.L. 40 (C.S.)
- Supermarché AGR. inc. c. Provigo Distribution inc.*, [1994] R.J.Q. 464 (C.S.), [1998] R.J.Q. 47 (C.A.), J.E. 98-1732, J.E. 98-39, J.E. 98-406
- Sylvestre c. Lapierre*, [1979] C.A. 268
- Tang c. Murraine*, [1997] R.D.I. 555 (C.S.)
- Tavitianc c. Zurich Co. d'assurances*, [1993] R.R.A. 170 (C.S.)
- Théâtre du Bois de Coulogne Inc. c. Société nationale des Québécois et des Québécoises de la Capitale Inc.*, [1993] R.R.A. 41 (C.S.)
- Théberge c. Equipements Inventaire C.V. inc.*, [1994] R.R.A. 955 (C.S.), J.E. 94-1988
- Théroux c. Lessard*, [1997] R.R.A. 258 (C.Q.)
- Tupper Plastics & Chemicals Ltd c. Ronald Parties Ltd*, [1955] R.L.n.s. 115
- Turcotte c. Pouliot*, [1990] R.R.A. 760 (C.A.)
- Turenne c. Société canadienne d'hypothèques et de logement*, [1997] R.J.Q. 181 (C.S.), en appel : C.A. Montréal n° 500-09-003421-963
- Turgeon c. Dominion Tar & Chemical Co. Ltd.*, [1972] C.S. 647
- Veilleux c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, (1989) 1 R.C.S. 839
- Venne c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, [1989] 1 R.C.S. 880
- Verrelli c. Brave*, C.S. Montréal, n° 500-05-016675-926, 13 janvier 1994, Juge Georges Savoie, (13 p.); Appel : C.A.M. n° 500-09-000265-942), J.E. 94-297 (C.S.)
- Vicply inc. c. Royal Bank of Canada*, [1989] R.R.A. 11 (C.S.) ; [1996] R.R.A. 582 (C.A.)
- Victor Parent inc. c. Co. Fondation du Canada Ltée*, [1996] R.R.A. 938 (C.S.)
- Ville de Jacques-Cartier c. Lamarre*, [1959] B.R. 175
- Ville de Montréal c. Robidoux*, [1979] C.A. 86
- White c. Banque Naitonale du Canada*, [1976] R.R.A. 207 (C.S.)
- Whitfield v. Canadien Marconi Co.*, [1968] B.R. 92

### COMMENTAIRES DE JUGEMENTS

- ARCHAMBAULT, Jean-Denis, « Les sources juridiques des immunités civiles et de la responsabilité extracontractuelle du procureur général à raison d'accusations pénales erronées : le mixte et le mêlé (*Québec c. Proulx*) », (1999) 59 *R. du B.* 59
- BAUDOIN, J.-L., « Commentaires sur *Fiorito v. The Contingency Insurance*, [1971] C.S.1 », (1971) 31 *R. du B.* 335
- DUROCHER, André, « Revue de la jurisprudence en matière de droit de l'environnement en 1997 », 32 *R.J.T.* 572-592

- FRENETTE, F., « Chronique de droit des biens (Commentaires de *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, [1971] C.A. 160 », (1973) 4 R.G.D. 91, 95-102
- GARDNER, D., « Commentaires sur *Houle c. Banque Canadienne nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122 », (1991) 70 R. du B. Can. 760
- HELEINE, F. « Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage », (1974) 34 R. du B. 71-76
- HELEINE, F. « Des moyens de rejoindre les auteurs d'un trouble de voisinage », (1974) 33 R. du B. 518-523
- LAROUCHE, A., « Responsabilité civile : Troubles de voisinage. Responsabilité sans faute », (1976) 36 R. du B. 693
- MARTEL, P., « Commentaires sur *Houle c. Banque Canadienne nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122 », (1987) 33 McGill L.J. 221
- MASSE, C., « Commentaires sur *Houle c. Banque Canadienne nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122 », (1991) 2 Sup. C. Law Rev. (2d) 493
- MAYRAND, A. « Rideau de fougères, rideau de fer », (1965) 25 R. du B. 35
- NADEAU, A., « Commentaires de l'arrêt *Brodeur c. Choinière* [1945] C.S. 334 », (1947) 25 R. du B. Can. 512
- PERRAULT, A., « La critique des arrêts. La théorie d'abus des droits », (1949) 9 R. du B. 361-378
- PERRAULT, A., « La critique des arrêts. Obligation naturelle, devoir moral ou de conscience », (1942) 2 R. du B. 171-186
- POPOVICI, A. « Chroniques régulières. France : Le dommage anormal au regard des charges de voisinage », (1974) 34 R. du B. 416-417
- TANCELIN M., « Commentaires sur *Fiorito v. The Contingency Insurance*, [1971] C.S.1 » (1971) 12 C. de D. 220.
- VEZINA, Lise, « Commentaires. La responsabilité municipale en matière d'activités de loisirs », (2000) *Bulletin de droit municipal* 46-56 et 70-77