

LES RAPPORTS DE VOISINAGE CODE CIVIL DU QUÉBEC

Il faut accepter les inconvénients inhérents à la vie en société. Mais cette tolérance a des limites. En effet, on n'a pas à subir un préjudice causé par la mauvaise foi d'un voisin ou une maladresse de sa part. D'ailleurs, le *Code civil* établit des règles de comportement assurant le maintien de bonnes relations entre voisins.

- Les limites de votre propriété et le bornage
- L'accès à la propriété d'autrui
- La protection de la propriété d'autrui
- L'empiètement
- Le droit de vues
- Le droit de passage
- L'écoulement des eaux du toit
- Le droit de clôture
- La mitoyenneté
- Les arbres
- Le bruit

Les limites de votre propriété et le bornage

Les limites de votre propriété sont déterminées principalement par les titres de propriété, les plans cadastraux et la délimitation du terrain. Cette dernière est faite par un piquetage ou un bornage.

Le piquetage

Le piquetage est l'ensemble des opérations effectuées par un arpenteur-géomètre pour indiquer les limites d'un terrain au moyen de repères.

Le piquetage correspond à l'opinion d'un arpenteur-géomètre quant aux limites d'une propriété. Il est effectué au seul bénéfice du client de l'arpenteur-géomètre.

Le piquetage n'a pas la même valeur légale que le bornage. En effet, le piquetage ne fait que rendre publiques les limites apparentes du terrain.

Le bornage

C'est le bornage qui établit de façon irrévocable et permanente la limite entre deux propriétés lorsque celle-ci peut être mise en doute.

En matière de bornage, deux situations peuvent se présenter :

1. Première situation : Vous vous entendez avec votre voisin

Vous vous entendez avec votre voisin sur la nécessité d'un bornage et vous êtes d'accord sur le choix d'un arpenteur-géomètre.

L'arpenteur-géomètre vous entendra tous les deux ainsi que vos témoins et vos conseillers juridiques — avocats ou notaires —, si

vous en avez. Il étudiera aussi le cadastre, analysera les titres de propriété des deux parties, en remontant aux siècles précédents si nécessaire et en étudiant les limites des propriétés voisines. L'arpenteur-géomètre fera un rapport écrit de ses opérations et de ses conclusions.

Si les conclusions sont acceptées :

Si vous acceptez tous les deux les conclusions du rapport, l'arpenteur-géomètre vous convoquera à l'abornement, c'est-à-dire à la pose des bornes. Vous avez le choix d'y assister ou non. Ensuite, l'arpenteur-géomètre rédigera le procès-verbal du bornage, qui sera inscrit sur le registre foncier.

La facture de l'arpenteur-géomètre sera partagée entre vous et votre voisin. Elle est habituellement divisée en parts égales.

Si les conclusions sont refusées :

Si vous et votre voisin ne vous entendez pas sur les conclusions du rapport, c'est le tribunal qui devra décider de la limite de vos propriétés. Dans un tel cas, l'un ou l'autre des voisins peut, dans les 30 jours du dépôt du rapport, présenter une demande au tribunal pour qu'il décide des bornes à fixer. Le rapport d'arpentage sera déposé au greffe de la cour et les deux voisins pourront chacun exposer leurs prétentions. Au Québec, c'est la Cour supérieure qui a compétence à ce sujet.

Étant donné la complexité de ce genre de causes, les propriétaires font généralement appel à des avocats. Ils doivent souvent supporter de longs délais et assumer des coûts parfois élevés.

Une fois la décision du tribunal rendue, les frais de bornage sont partagés en parts égales entre les parties.

2. Deuxième situation : Votre voisin refuse le bornage.

Si votre voisin refuse le bornage, vous devez lui envoyer une mise en demeure dans laquelle vous le sommerez de consentir au bornage. Vous pouvez la rédiger vous-même ou vous faire aider par un avocat ou un notaire. La mise en demeure est généralement faite au moyen d'une lettre et devrait, lorsqu'elle concerne un bornage :

- contenir la date et les coordonnées du destinataire;
- comporter la mention sous toutes réserves. Cette mention vise à vous protéger relativement à ce qui est affirmé dans la lettre;
- inclure la mention de l'expression mise en demeure dans le corps de la lettre afin que le destinataire sache à quoi s'en tenir;
- exposer clairement votre demande (dans le cas présent, accepter le bornage) et les motifs qui la justifient;
- comporter la description des terrains en cause;
- inclure le nom et l'adresse de l'arpenteur-géomètre par qui vous voulez que soit effectué le bornage;

- inviter votre destinataire à conclure, dans un délai raisonnable (15 ou 30 jours, par exemple), un accord sur le droit de bornage et sur le choix d'un arpenteur-géomètre, et lui préciser qu'en l'absence d'une entente, vous porterez votre demande devant les tribunaux;
- inclure votre signature et vos coordonnées.

Si, après avoir reçu la mise en demeure, votre voisin consent au bornage et s'entend avec vous sur le choix d'un arpenteur-géomètre, les choses se dérouleront comme décrit au point 1.

Par contre, si votre voisin refuse toujours le bornage malgré la mise en demeure, vous pourrez porter votre cause devant la Cour supérieure. C'est alors le tribunal qui mènera l'affaire du début à la fin.

L'accès à la propriété d'autrui

Vous devez permettre à votre voisin l'accès à votre propriété s'il a besoin d'y circuler pour ériger une construction, effectuer des réparations ou procéder à des travaux d'entretien sur sa propriété. Cependant, votre voisin doit, au préalable, vous en aviser de vive voix ou par écrit. De plus, il est tenu de réparer toute détérioration causée par ces travaux et de remettre votre propriété dans son état initial.

Certains incidents peuvent aussi mettre à l'épreuve les rapports de voisinage. Par exemple, un fort vent peut arracher un toit et l'emporter sur le terrain voisin. Un animal peut sauter les clôtures et se retrouver chez le troisième voisin. En pareils cas, si le propriétaire du terrain où aboutissent ces biens ne veut pas les rendre rapidement à leur propriétaire, il doit permettre qu'on les recherche et qu'on les récupère. Ces biens continuent d'appartenir à leur propriétaire initial, sauf si celui-ci cesse définitivement de les chercher; dans un tel cas, le propriétaire du terrain où ont abouti les biens en devient propriétaire, à moins qu'il ne contraigne le propriétaire d'origine à enlever ces biens de chez lui et à remettre son terrain dans son état initial. En ce dernier cas, si le propriétaire d'origine refuse, le propriétaire du terrain peut demander au tribunal d'ordonner l'enlèvement des biens et la remise en état du terrain.

La protection de la propriété d'autrui

Si une construction ou un ouvrage se trouvant sur votre terrain menace de tomber sur le terrain de votre voisin ou sur la voie publique, vous devez exécuter les travaux de réparation ou de démolition nécessaires pour éviter sa chute.

De plus, si vous faites des constructions, ouvrages ou plantations sur votre terrain, vous ne devez pas ébranler le terrain de votre voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.

L'empiètement

Il peut arriver qu'une personne érige de bonne foi une construction sur une parcelle de terrain qui appartient à son voisin. Si vous l'avez fait, sachez que votre voisin peut, entre autres, vous demander de lui acheter la parcelle de terrain sur laquelle vous avez érigé la construction. Si la construction est

temporaire, il peut vous demander de lui verser une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle.

Toutefois, si l'empiètement sur son terrain est considérable, lui cause un préjudice sérieux ou a été fait de mauvaise foi, votre voisin peut s'adresser aux tribunaux pour vous contraindre soit à acquérir le terrain et à lui en payer la valeur, soit à enlever la construction et à remettre les lieux dans leur état initial.

Le droit de vues

Être bien chez soi signifie, entre autres, être à l'abri des regards indiscrets. C'est pourquoi le Code civil du Québec impose le respect de certaines règles concernant l'aménagement des fenêtres et de toute autre ouverture. Ainsi, vous ne pouvez avoir de « vues directes », c'est-à-dire de fenêtres ou de portes à verre transparent, à moins de 1,50 mètre de la ligne séparant votre terrain de celui du voisin. Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'ouvertures donnant sur la voie publique ou sur un parc public, ou lorsqu'il s'agit de portes pleines ou à verre translucide, c'est-à-dire qui ne permettent pas de distinguer nettement les objets.

Le droit de passage

Parfois, un propriétaire n'a aucun accès à la voie publique, ou cet accès est insuffisant ou impraticable. Si c'est votre cas, vous pouvez demander à un voisin de vous accorder un droit de passage contre le versement d'une indemnité proportionnelle au préjudice causé. Cependant, vous devrez quand même entretenir cette voie de passage et l'utiliser de façon à causer le moins de dommages possible.

En cas de refus de la part du voisin, vous pouvez vous adresser au tribunal.

Contexte

Si vous n'avez aucun accès à la voie publique ou si cet accès est insuffisant ou impraticable, vous pouvez demander à votre voisin de vous accorder un droit de passage sur son terrain, moyennant le versement d'une indemnité proportionnelle au préjudice causé. Vous serez toutefois tenu d'entretenir cette voie de passage et de l'utiliser de façon à occasionner le moins de dommages possible.

Sachez aussi que, si votre voisin refuse de collaborer, vous pouvez toujours recourir à un tribunal.

Description

Une personne peut demander un droit de passage à son voisin si elle doit circuler sur sa propriété pour atteindre la voie publique car son terrain

- n'y a aucun accès;
- y a un accès insuffisant, difficile ou impraticable.

Ce droit, aussi appelé droit de passage légal, doit être demandé au voisin dont le terrain offre l'accès le plus facile à la voie publique, en tenant notamment compte de la longueur du

passage et des dommages causés. Il est accordé contre une indemnité proportionnelle au préjudice causé. Le montant de l'indemnité est proportionnel au coût du préjudice subi par le terrain voisin.

Pour obtenir un droit de passage, obtenir l'accord du propriétaire du terrain visé et s'adresser à un notaire.

Le notaire peut ensuite l'inscrire au Registre foncier du Québec. Ce droit doit être inscrit au Registre pour être applicable aux futurs acquéreurs des terrains concernés.

Le bénéficiaire du droit de passage doit entretenir la voie de passage et l'utiliser de façon à limiter les dommages au terrain voisin. En cas de refus, une requête peut être faite au tribunal.

Une personne dont le terrain possède un accès à la voie publique doit par contre demander une servitude de passage à son voisin s'il désire circuler sur sa propriété pour accéder à la voie publique.

Le droit de passage prend fin quand il cesse d'être nécessaire pour avoir accès à la voie publique.

L'écoulement des eaux du toit

Vous devez vous assurer que l'eau, la neige et la glace qui s'écoulent de votre toit tombent sur votre terrain, et non sur celui de votre voisin. Au besoin, votre voisin pourra même vous forcer à installer un garde-neige ou une gouttière qui garderont la neige ou l'eau de votre côté.

Le droit de clôture

Vous pouvez clore votre terrain en aménageant un mur, un fossé, une haie, une barrière ou toute autre clôture. Si cet ouvrage est situé entièrement sur votre terrain et qu'il n'empiète pas sur la ligne le séparant de celui de votre voisin, vous pouvez en choisir la hauteur, la couleur et les matériaux.

Par ailleurs, vous et votre voisin pouvez vous entendre pour construire sur la ligne qui sépare vos terrains une clôture mitoyenne (voir plus loin la section La mitoyenneté) dont vous vous partagerez les frais de construction et d'entretien. Vous déciderez conjointement de la nature de la clôture, de sa hauteur, de sa couleur, des matériaux à utiliser pour la fabriquer et des accessoires à y installer.

Si votre voisin refuse de partager le coût de l'installation d'un ouvrage de clôture sur la ligne séparant vos terrains, vous pouvez l'obliger à le faire par jugement. Avant d'en arriver là, il faudra avoir envoyé à votre voisin une mise en demeure dans laquelle vous le sommerez de collaborer à la construction de l'ouvrage de clôture.

Enfin, il est important de rappeler que quel que soit l'ouvrage que vous construisez, l'article 1002 du Code civil du Québec énonce que cet « ouvrage de clôture » doit tenir compte « de la situation et de l'usage des lieux ». Par exemple, on n'installe pas

une clôture « à vaches » dans un quartier résidentiel. Il est évident qu'en cette matière, les règlements municipaux s'appliquent aussi.

La mitoyenneté

Un ouvrage de clôture qui se trouve sur la limite de deux terrains est présumé mitoyen, c'est-à-dire qu'il est supposé être la propriété commune des deux voisins, sauf si le propriétaire d'origine est en mesure de prouver qu'il l'a érigé seul sans en avoir cédé la mitoyenneté par la suite.

Un mur commun à deux bâtiments et qui les sépare est aussi présumé mitoyen. Lorsque deux bâtiments sont de hauteur inégale, la loi présume que la mitoyenneté du mur s'arrête à la hauteur du bâtiment le plus bas.

L'entretien, la réparation et la reconstruction d'un mur mitoyen sont à la charge de tous les propriétaires concernés. Vous pouvez abandonner votre droit sur le mur, et ainsi vous libérer de votre obligation de contribuer aux charges, en produisant un avis à cet effet au bureau de la publicité des droits (appelé auparavant « bureau d'enregistrement ») aux fins d'inscription dans le registre foncier. Vous devez transmettre une copie de cet avis aux autres propriétaires. Cependant, par cette démarche, vous renoncez à faire usage du mur.

Les arbres

Il peut arriver que les branches et les racines d'un arbre s'étendent jusque chez votre voisin et nuisent sérieusement à l'usage de sa propriété. Dans un tel cas, votre voisin peut vous demander de couper ces branches ou ces racines. Si vous refusez de le faire, il peut vous y contraindre au moyen d'une injonction accordée par le tribunal, à la condition de vous avoir d'abord fait parvenir une mise en demeure. Enfin, si votre arbre menace de s'écrouler sur la propriété de votre voisin, ce dernier peut, de la même façon, vous obliger à l'abattre ou à le redresser.

Si vous plantez des arbres sur votre terrain, il faut veiller à les placer de manière à ce qu'ils ne nuisent pas aux fils électriques ou aux fils de téléphone. De plus, il faut prendre soin d'éviter de les planter au-dessus des câbles ou des tuyaux enfouis dans le sol. Il faut aussi les mettre en terre à bonne distance de la ligne séparant votre terrain de celui de votre voisin.

Le bruit

Vous ne pouvez pas déranger vos voisins par un bruit excessif. Plusieurs municipalités ont d'ailleurs déterminé à combien de décibels se situe le niveau sonore à ne pas dépasser sous peine d'amende. Ainsi, si le ronronnement de votre système de ventilation ou de votre thermopompe empêchait vos voisins de dormir, vous pourriez être appelé à remédier à la situation. De même, si votre chien aboyait à tout propos ou hurlait à la mort tous les soirs, on pourrait aussi exiger que vous remédiiez à la situation.

Pour en savoir plus

L'application des dispositions du Code Civil relève des tribunaux. Si vous avez de la difficulté à comprendre certaines informations, vous devez vous référer à un juriste.

Pour consulter le site du ministère de la Justice

- Les rapports de voisinage (WEB)
<http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/voisin.htm>
- Accès au terrain d'autrui et droit de passage
<http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/acter-renewer-maison/Pages/acces-terrain-autrui-passage.aspx>
- Pour consulter le Code civil en ligne :
<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ.html>
- Pour enregistrer une transaction foncière ou pour consulter le Registre foncier du Québec :
<http://www.mrn.gouv.qc.ca/foncier/registre/index.jsp>

Cadre légal

Code civil du Québec, L.Q. 1991, chapitre 64

Source

Ministère de la Justice du Québec
Édifice Louis-Philippe-Pigeon
1200, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4M1

Téléphone: 418 643-5140
Sans frais : 1 866 536-5140
Courriel: informations@justice.gouv.qc.ca

Note : Le personnel du Service de renseignements du ministère de la Justice peut vous aider à mieux comprendre les règles d'application générale du droit québécois. Toutefois, il ne pourra pas interpréter ces règles pour les adapter à un cas précis ou pour répondre à une situation particulière.

Note : *Le contenu de cet info-fiche est uniquement informatif et n'a pas de valeur légale.*