

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Québec
Localité : Québec
N° de dossier judiciaire : 200-32-072696-247

Date : 29 septembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Étienne Massé, notaire

Laurie PLAMONDON et Mathieu ROY

c.

Guillaume MORIN-BRASSARD et Joannie BOUDREAU

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

À la suite de travaux sur le terrain et sur une haie de cèdres située à la limite de l'immeuble de la partie défenderesse, la partie demanderesse a subi des dommages sur son propre terrain.

2. Historique de la procédure

La séance arbitrale a été tenue le 29 septembre 2025.

II. LES FAITS

I- Vers le 5 mai 2024, la partie défenderesse coupe la haie de cèdres située à la limite de l'immeuble de la partie demanderesse (P-6). Ces travaux font partie d'un aménagement paysager du terrain de la partie défenderesse.

II- Vers le 24 mai 2025, les haies sont dessouchées (P-6).

III- Vers le 25 mai 2025, l'un des défendeurs effectue des travaux à l'aide d'une pelle mécanique sur le terrain (P-2)(D-8). Un tuyau de drain sur le terrain de la partie demanderesse est écrasé. De plus, d'autres tuyaux du drain sont pleins de terres et inutilisables, selon les informations fournies par la partie défenderesse (D-5).

IV- Vers le 30 juin 2024, il y a beaucoup d'eau autour du cabanon de la partie demanderesse. Le terrain ne semble plus drainé. Ledit cabanon est situé près de la ligne séparative du terrain de la partie défenderesse. De plus, le terrain, à cet endroit, est en pente et l'eau s'écoule naturellement vers le cabanon de la partie demanderesse. En plus, le terrain est argileux.

V- Vers le 1^{er} juillet 2024, l'un des demandeurs invective l'un des défendeurs, en raison de l'accumulation d'eau. Selon des témoins, le demandeur est injurieux et intimidant (D-6).

VI- La même journée, la partie défenderesse contacte la partie demanderesse pour discuter et proposer une solution.

VII- Vers le 2 juillet 2024, la partie défenderesse déclare que, selon les informations disponibles, la situation était préexistante. L'offre de régler, soit de s'occuper du puits sec et d'un drain, est aussitôt retirée.

VIII- Vers le 3 juillet 2024, des poteaux sont installés par la partie défenderesse (P-2).

IX- Vers le 5 juillet 2024, la partie défenderesse installe un drain. Des photos montrent qu'il n'y a pas de terre dans le drain et on y voit un tuyau écrasé (P-3).

X- Entre le 5 juillet et le 9 juillet 2024, un expert est sur place pour certains travaux urgents de la partie demanderesse (P-6).

XI- Vers le 9 juillet 2024, un puits sec est installé sur le terrain de la partie demanderesse (P-2).

XII- Vers le 11 juillet 2024, la partie demanderesse demande le paiement complet de la facture de la pose de tuyaux. Le lendemain, la partie défenderesse offre de payer la moitié, ce qui est refusé.

XIII- Vers le 16 juillet 2024, la partie demanderesse offre que la partie défenderesse paye la facture moins la partie liée au gazon (100\$), ce qui est également refusé. La partie demanderesse maintient que les dommages sont la conséquence du retrait de la haie (P-4). De plus, la partie demanderesse allègue que, selon son certificat de localisation (P-1), la haie est mitoyenne. La partie demanderesse allègue qu'elle n'a

jamais été consultée pour les travaux, notamment l'élimination de la haie (P-4).

XIV- La mise en demeure de la partie demanderesse à la partie défenderesse (P-6) est datée du 27 juillet 2024.

XV- Il y a encore un débordement d'eau sur le terrain de la partie demanderesse le 31 juillet 2024, le 9 août, le 11 août et le 19 août 2024 (D-7). Toutefois, l'eau semble se drainer facilement. La même journée, la partie défenderesse répond à la mise en demeure et décline toute responsabilité, et soulève que la partie demanderesse avait été consultée au préalable (P-7). Elle ajoute que, selon son certificat de localisation, la haie est entièrement de son côté. Par contre, selon le certificat de localisation de la partie défenderesse (D-1), l'arpenteur ne se prononce pas spécifiquement sur la haie de cèdres. Il y a un plan qui semble montrer que ladite haie de cèdres se situe, au moins en partie, de part et d'autre de la ligne de lot.

XVI- La requête est déposée au Palais de justice de Québec le 23 août 2024.

XVII- Les travaux de la partie défenderesse sont terminés vers le 4 septembre 2024 (D-4).

XVIII- Vers le 12 septembre 2024, il y a maintenant une bordure métallique près de la remise de la partie demanderesse (D-11). Celle-ci aurait été installée en même temps que les travaux ayant eu lieu entre le 5 et le 9 juillet 2024.

XIX- Vers le 16 septembre 2024, la contestation de la partie défenderesse est déposée au Palais de justice de Québec.

XX- Le Service de médiation et d'arbitrage du Ministère de la Justice du Québec a confié le présent mandat à l'arbitre le 11 septembre 2025. Le mandat d'arbitrage est confirmé par les parties le 16 septembre 2024. L'arbitre signe sa déclaration d'indépendance et d'impartialité la même journée. La séance d'arbitrage a eu lieu en présentiel le 29 septembre 2025.

Pièces:

Partie demanderesse:

P-1: Certificat de localisation du 9640, rue de l'Hôpital;

P-2: Diverses photos du terrain (automne 2000 à juillet 2024);

P-3: Échange écrit Messenger;

P-4: Courriels, échange entre les parties;

P-5: Factures (2) à la base de la réclamation;

P-6: Mise en demeure avec preuve de réception;

P-7: Réponse à la mise en demeure;

P-8: Diverses photos de la clôture de la partie défenderesse;
P-9: Témoignage écrit : Danielle Plamondon, ancienne propriétaire (2000-2011);
P-10: Relevés téléphoniques mai 2024;
P-11: Photos du 9 et 10 août 2024;

Partie défenderesse:

D-1: Certificat de localisation;
D-2: Déclaration écrite Isabelle Laroche;
D-3: Déclaration écrite Jacques Blouin;
D-4: Déclaration écrite Valérie Lévesque;
D-5: Déclaration écrite Clément Boudreau;
D-6: Déclaration écrite Chantale Tanguay et Simon Thériault;
D-7: Photographies du terrain de la partie demanderesse;
D-8: Échange écrit Messenger;
D-9: Photographie de l'excavation des travaux de la haie;
D-10: Document de la Ville de Québec sur la gestion des eaux;
D-11: Photographies des travaux du paysagiste;
D-12: Photographies avant/après des défendeurs;
D-13: Échange Messenger;
D-14: Photographie nettoyage des lieux;
D-15: Vidéo pelle mécanique.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse tient la partie défenderesse responsable des dommages au terrain, en raison des travaux, réclame la somme de 2805,39\$ (P-5), soit des nouveaux cèdres et les travaux pour le drainage du terrain, et les frais de justice.

La partie défenderesse déclare que les travaux n'y sont pour rien, que les causes des dommages de la partie demanderesse étaient préexistantes. La partie défenderesse demande le rejet de la présente action et le paiement des frais de justice et des dépends.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Est-ce que les travaux effectués par la partie défenderesse sont la cause des dommages subits par la partie demanderesse et, le cas échéant, est-ce que des dommages sont exigibles?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code civil du Québec: articles 1002, 1003, 1457, 2803, 2804

VI. ANALYSE

1- Beaucoup de choses sont alléguées de part et d'autre, et il est nécessaire d'y mettre un peu d'ordre.

Propriété de la haie de cèdres

2- Tout d'abord, la partie demanderesse allègue que la haie est mitoyenne, en se basant sur son certificat de localisation (P-1), lequel date de 1994. La partie défenderesse allègue que, selon son propre certificat de localisation (D-1), la haie serait à elle. Par contre, à la lecture dudit certificat de localisation produit en D-1, l'arpenteur, à aucun moment, écrit textuellement à qui appartient la haie de cèdres.

3- Au surplus, au paragraphe 6.10 dudit certificat de localisation, l'arpenteur opine que la propriété des ouvrages situés le long des limites est à déterminer. Sur le plan, on voit que la haie traverse légèrement la ligne entre les lots 1 259 492 et 1 259 483 (respectivement propriété des défendeurs et des demandeurs). Cela incite l'arbitre à croire que la présomption des articles 1002 et 1003 du Code civil du Québec s'applique en l'espèce et que la haie devrait être présumée mitoyenne, à défaut d'indications plus claires. L'arbitre rappelle que ce n'est qu'une présomption simple et qu'elle peut être renversée avec des informations plus concrètes et ne se prononce pas sur la propriété de ladite haie de cèdres, aujourd'hui coupée. Toutefois, l'arbitre est d'avis que cette question n'est pas tellement importante, par rapport au reste.

Avis des travaux aux voisins

4- Un autre aspect où les parties se contredisent, c'est la question de savoir si les voisins ont été avisés de bon aloi. La partie défenderesse déclare que tous les voisins, y compris la partie demanderesse, ont été avisés avant le début des travaux. La partie défenderesse apporte en preuve des déclarations écrites valant pour témoignage (D-2 et D-3). Un extrait d'une discussion sur Messenger (D-8) laisse entendre que la partie demanderesse aurait été également avisée, mais le message est affiché, sans lien avec les messages précédents et il est difficile de remettre ledit message en contexte. La précision est venue lors de l'audience. L'arbitre ne l'exclut pas. L'arbitre soulève que les allégations des voisins contenues en D-2 et D-3 comme quoi la partie demanderesse aurait été au courant pourraient être assimilées à du oui-dire, mais c'est quand même un indice, dans les circonstances.

5- De son côté, avant l'audience, la partie demanderesse déclarait, au contraire, ne jamais avoir été avisée. Par contre, lorsqu'on se penche sur les messages envoyés entre les parties (P-3, D-8), les photos envoyées, non seulement on constate que les voisins étaient au courant, au moins au début des travaux sur la haie, mais surtout, la partie demanderesse apporte sa collaboration par moment. Lors de l'audience, la partie demanderesse reconnaît que la partie défenderesse aurait discuté verbalement des travaux à venir. À un moment, la partie déclare que, lors de cette discussion, la question de la haie n'a pas été mentionnée. Plus tard, la partie demanderesse reconnaît que la

question de la haie a été abordée, mais que cela ne convenait pas et que le souhait de la partie demanderesse aurait été de conserver la haie, ce qui n'est pas reconnu par la partie défenderesse. Il est difficile de trancher à savoir qui dit vrai. Toutefois, par le comportement de la partie demanderesse, c'est-à-dire la collaboration, les échanges et l'achat de haies (P-5) on déduit que celle-ci étant au courant et a consenti, au moins de façon implicite, aux travaux de la partie défenderesse.

6- Ce n'est qu'au moment où les problèmes ont commencé que la partie demanderesse a soulevé ne pas avoir été avisée dans les délais, soit près de deux mois après le début des travaux. C'est tard. En plus, la facture des cèdres produite en P-3 est datée du 8 mai 2024, très tôt au début des travaux, ce qui renforce la probabilité que la partie demanderesse était au courant des travaux, qu'elle ait accepté implicitement la coupe de la haie de cèdres des voisins et, en conséquence, qu'elle ait décidé de s'acheter ses propres cèdres, ce qui concorderait avec la déclaration d'une des voisines en D-2. Même si la déclaration pourrait être interprétée comme un oui-dire, tel que stipulé plus haut, l'arbitre ne peut que constater la concordance.

7- En conséquence, par l'application des articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec, l'arbitre est d'avis que la balance des probabilités penche en faveur que la partie défenderesse ait avisé convenablement la partie demanderesse des travaux, notamment de la coupe des cèdres. Une des réactions de la partie demanderesse, en bout de ligne, a été d'acheter ses propres cèdres, car c'était son souhait de conserver l'intimité offerte par la haie. Pour cette raison, il serait de mauvais aloi de faire payer la partie défenderesse pour l'achat des cèdres de la partie demanderesse.

Problème d'accumulation d'eau de la partie demanderesse

8- La partie la plus importante du litige, c'est celle des dommages subis par la partie demanderesse, laquelle a expérimenté des accumulations d'eau, suite à l'enlèvement de la haie de cèdres.

9- Nonobstant le consentement ou non pour les travaux, il est évident que les dommages et inconvénients n'étaient pas souhaités au départ et probablement pas prévisibles. L'article 1457 du Code civil du Québec énonce les critères à remplir: une faute, un préjudice et le lien de causalité.

10- Tout d'abord, la "faute" au sens de 1457 C.c.Q. ne veut pas pour autant insinuer une intention malveillante de la part d'une partie. Il faut plutôt prendre le mot "faute" au sens d'un événement perturbateur. En l'espèce, même si la partie défenderesse n'avait pas l'intention de causer des problèmes à son voisin, il n'en reste pas moins que les travaux, le drain écrasé et les cèdres enlevés sont un événement notable qui a pu entraîner des conséquences.

11- Concernant le préjudice: les accumulations d'eau sur le terrain, cela est admis par la partie défenderesse. Celle-ci allègue qu'il y en avait déjà eu avant les travaux, la partie demanderesse allègue que non. Il n'appartient pas à l'arbitre de décider qui dit vrai. Toutefois, il est plus que plausible que les accumulations d'eau se soient amplifiées suite aux travaux. La partie défenderesse a soulevé que des tuyaux pleins de terre avaient été retirés, ce qui le fait douter sur le bon drainage du terrain de la partie demanderesse. Or, cela ne signifie pas pour autant que l'eau ne passait pas de façon satisfaisante. Aucune

analyse n'a été faite: les tuyaux ont aussitôt été jetés. L'arbitre est donc d'avis que le préjudice est bien établi. Ce n'est pas normal d'avoir des fortes accumulations d'eau sur son terrain.

12- Enfin, pour le lien de causalité, les pièces P-3 et P-6, en plus des déclarations lors de l'audience, énoncent que la partie défenderesse admet que les travaux ont pu causer des accumulations d'eau et s'est même dite prête à dédommager la partie demanderesse. Cela fut répété à l'audience. De plus, il est de connaissance publique que les cèdres retiennent l'eau. En plus, les travaux visant à enlever les drains, à en remettre d'autres, on pu aussi causer les préjudices de la partie demanderesse. Le lien de causalité est établi.

13- En conséquence, l'arbitre est satisfait en ce qui concerne les critères de l'article 1457 du Code civil du Québec. En ce qui concerne le quantum des dommages, l'arbitre est d'avis que les frais générés pour remettre le terrain en état, selon la facture fournie, sont suffisants. La partie défenderesse a allégué qu'elle aurait pu elle-même s'occuper des travaux, de façon personnelle. Toutefois, l'arbitre comprend la partie demanderesse d'avoir voulu faire affaire avec des professionnels. À fortiori, il y a un principe de droit comme quoi la victime de préjudice doit prendre les moyens à sa portée pour limiter au mieux les dommages. C'est ce qu'a fait la partie demanderesse lorsque l'expert est venu, entre les 5 et 9 juillet 2024 (P-6). La partie demanderesse a confirmé, à l'audience, que les travaux ont réglé le problème de façon satisfaisante. L'arbitre estime donc que la facture des travaux présentés peut raisonnablement être admise comme des travaux correctifs et non pour enrichir ou améliorer sa situation initiale.

14- En somme, les frais de 1333,71\$ (P-5) semblent justifiés, dans les circonstances. La partie défenderesse, d'ailleurs, a reconnu à l'audience qu'elle s'attendait à devoir payer une partie des travaux. La partie défenderesse a soulevé le comportement qu'aurait eu la partie demanderesse à son égard, ce qui n'a pas été contredit par la partie demanderesse à aucun moment. Cela explique pourquoi elle jugeait toute entente impossible à conclure au préalable. Le climat n'était pas favorable à la discussion. L'arbitre comprend le sentiment de la partie défenderesse, mais rappelle que l'application du droit, en l'espèce, est indépendante du comportement des parties lors du litige. L'arbitre souligne également que le montant à payer, par l'application de la présente sentence, n'est pas punitif, mais bien curatif. Le but est de corriger un dommage et rendre le terrain dans un état similaire à celui d'avant les travaux.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, l'arbitre:

ACCUEILLE en partie la demande;

RÉDUIT la somme réclamée;

CONDAMNE la partie défenderesse, Guillaume MORIN-BRASSARD et Joannie BOUDREAU, solidairement, à payer à la partie demanderesse la somme de 1333,71\$, ainsi que les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du

Code civil du Québec à compter du 23 août 2024, date de l'institution des présentes procédures.

REJETTE les autres demandes;

Le tout sans frais de justice.

Québec (Québec)

Lieu

ce 29 septembre 2025

Date

Étienne

Prénom

Massé

Nom

Arbitre accrédité par la Chambre des notaires du Québec

Étienne Massé

Signature