

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Saint-François
Localité : Sherbrooke
N° de dossier judiciaire : 450-32-023479-256

Date : 22 mai 2026

DEVANT L'ARBITRE :

M^e GUILLAUME ROY

**RÉAL FERLAND & THÉRÈSE
FERLAND BEAUREGARD**

c.

**FARHAD JABERZADEH &
SHOKOFEH SAKHAEI**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Les parties sont voisins depuis plusieurs années. La propriété des défendeurs est plus élevée que la propriété des demandeurs. Les demandeurs allèguent que les défendeurs ont aggravé la situation de l'écoulement des eaux sur leur propriété causant ainsi des dommages à leur entrée en gravier. Conséquemment, les demandeurs recherchent une condamnation contre les défendeurs au montant de 1 378.13 \$.

Pour leur part les défendeurs recherchent en demande reconventionnelle une condamnation au montant de 1 338.71 \$ pour des dommages causés aux pare-brise de leur voiture et pour stress, troubles, tracas et inconvénients.

2. Historique de la procédure

Le 22 septembre 2025, les demandeurs ont déposé une demande introductive d'instance contre les défendeurs.

Le 31 octobre 2025, les défendeurs déposaient leur défense et demande

reconventionnelle.

Le 22 avril 2026, l'audience a eu lieu.

II. LES FAITS

Les demandeurs sont propriétaires de l'immeuble situé au 4619 rue de Cabano à Sherbrooke. Les défendeurs sont propriétaires de l'immeuble situé au 4629, rue de Cabano. Ces deux propriétés sont directement voisines.

La propriété des défendeurs est plus élevée que celle des demandeurs.

Malgré une cohabitation harmonieuse durant plusieurs années, pour une raison que le tribunal ignore, la situation dégénère. Les parties coupent tout lien et cessent de s'adresser la parole.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent les demandes déposées par les parties l'une contre l'autre.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Les demandeurs allèguent que les défendeurs ont aggravé la situation de l'écoulement des eaux sur leur propriété causant ainsi des dommages à leur entrée en gravier. Conséquemment, les demandeurs recherchent une condamnation contre les défendeurs au montant de 1 378.13 \$.

Pour leur part les défendeurs recherchent en demande reconventionnelle une condamnation au montant de 1 338.71 \$ pour des dommages causés aux pare-brise de leur voiture et pour stress, troubles, tracas et inconvénients.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les défendeurs ont-ils aggravé la situation de l'écoulement des eaux sur le fond des demandeurs contrairement à ce que prévoit l'article 979 du Code civil du Québec?

Les demandeurs ont-ils causé des dommages au pare-brise des défendeurs?

V. LE DROIT APPLICABLE

Articles 976, 979 et 1457 du Code civil du Québec

VI. ANALYSE

Dans l'affaire Chantreau c. Municipalité de Notre-Dame-du Laus 2025QCCS4693, l'Honorable Jonathan Coulombe rappelait les principes applicables relativement aux obligations créées par l'article 979 C.c.Q. qui crée une servitude légale d'écoulement des eaux, le tout en ces termes :

«[48] L'article 979 C.c.Q. prévoit la portée de l'obligation, pour un immeuble, de

recevoir les eaux provenant d'un autre immeuble comme suit :

979. Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut élever aucun ouvrage qui empêche cet écoulement. Celui du fonds supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur; il n'est pas présumé le faire s'il effectue des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle ou si, son fonds étant voué à l'agriculture, il exécute des travaux de drainage.

[49] Ce régime particulier à l'écoulement des eaux établit essentiellement que les propriétaires sont assujettis aux lois de la gravité : le propriétaire du fonds inférieur ne peut empêcher l'écoulement naturel des eaux sur sa propriété et celui du fonds supérieur ne peut faire de travaux qui ont pour effet d'aggraver la situation du fonds inférieur.

[50] Ainsi, cette obligation de recevoir les eaux du fonds supérieur ne s'étend qu'aux eaux qui s'écoulent naturellement et non aux eaux détournées par l'intervention humaine.

[51] Dans l'arrêt Puyau c. Municipalité de Lac-Beauport, la Cour d'appel énonce les principes régissant la servitude légale qui est créée par l'article 979 C.c.Q. comme suit :

[7] La servitude légale crée l'obligation pour le propriétaire d'un fonds inférieur de recevoir les eaux qui s'y écoulent naturellement, et en principe, il n'a pas d'obligation légale de recevoir d'autres eaux. Par contre, cela ne signifie pas que le propriétaire du fonds supérieur ne peut pas faire d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier cet écoulement des eaux. Ce que l'article 979, alinéa 2 C.c.Q. prévoit, c'est que ce dernier ne peut pas aggraver la situation du fonds inférieur, et qu'il n'est pas présumé le faire si les travaux ont pour effet de conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle.

[8] L'auteur Pierre-Claude Lafond écrit que « [l']article 979 C.c.Q. n'interdit pas pour autant au propriétaire du fonds supérieur de faire tout changement dans la situation de son terrain. Par contre, s'il le fait, il ne doit pas en résulter un préjudice sérieux pour les fonds inférieurs ».

[9] Le professeur Sylvio Normand est du même avis :

Pour sa part, le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la situation du fonds inférieur. Toutefois, il lui est possible d'aménager son fonds et d'entreprendre des travaux qui visent à faciliter la conduite des eaux à leur pente naturelle, comme de creuser des fossés, des sillons et des rigoles pour des fins de drainage. Si de tels travaux sont susceptibles d'augmenter le volume d'eau s'écoulant du fonds supérieur, ils ne doivent cependant pas causer un préjudice sérieux aux fonds inférieurs. Une aggravation de l'obligation de recevoir les eaux supérieures découlerait, par exemple, de la construction d'une digue qui ferait déferler les eaux en un seul point sur le fonds inférieur. Une modification à la configuration du fonds supérieur qui contribue à accroître considérablement le ruissellement des eaux pourrait obliger le propriétaire à procéder à certains travaux en vue de mieux contenir les eaux, comme la construction d'un mur de soutènement ou d'un puisard ou l'installation de canalisations. En plus de tels travaux, le propriétaire du fonds supérieur pourrait devoir réparer le préjudice causé par les eaux sur le fonds inférieur. Les travaux de drainage, fréquents sur les terres agricoles, ne sont pas présumés aggraver la situation du fonds inférieur. La présomption créée au bénéfice de l'agriculteur est simple (2847 al. 2 C.c.Q.).

[52] La Cour d'appel dans l'arrêt Ville de Québec c. Gestion F.D. Desharnais inc. explique dans quelle mesure le propriétaire du fonds supérieur peut effectuer des travaux qui peuvent avoir une incidence sur le fonds inférieur :

[16] Le fonds inférieur n'est toutefois pas tenu de recevoir les eaux détournées en sa direction par une intervention humaine. Certes, le propriétaire du fonds supérieur a le droit d'effectuer certains travaux susceptibles d'avoir un impact sur l'écoulement naturel des

eaux si l'intervention vise à conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle. Ces travaux ne peuvent cependant avoir pour effet d'aggraver la situation du propriétaire inférieur.

[53] Ainsi, le propriétaire du fonds supérieur n'est pas empêché de faire tout aménagement ou tous travaux ayant pour effet de modifier l'écoulement des eaux mais s'il le fait, il ne doit pas en résulter un préjudice sérieux pour le fonds inférieur.

[54] Si les travaux réalisés par le propriétaire du fonds supérieur ont pour effet de conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle, il n'y a pas lieu de présumer que cela entraîne une aggravation de la situation du fond inférieur.

[55] Le fardeau de démontrer l'aggravation causant un préjudice sérieux revient à la partie qui l'invoque.

[56] La jurisprudence reconnaît que les principes entourant l'écoulement des eaux de l'article 979 C.c.Q. s'appliquent aux municipalités.(références omises)»

Qu'en est-il en l'espèce ?

Les terrains des parties sont séparés par une haie de cèdres mitoyenne à l'arrière du terrain qui se rend à quelques mètres de leur cour avant respective donnant sur la rue de Cabano.

Concernant les pentes de terrain, le rapport de l'expert en défense indique ce qui suit :

« La propriété des défendeurs est érigée sur un faux plat à l'intersection des rues Charlevoix et Cabano, à la convergence d'une double pente de terrain, soit :

-Pente du Sud vers le Nord;

-Pente de l'Ouest vers l'Est; »

Le terrain des demandeurs se trouve au Nord du terrain des défendeurs et à l'Est du faux plat, faisant en sorte que leur lot doit subir l'écoulement naturel des eaux en provenance des fonds supérieurs, dont le fonds des défendeurs, mais aussi des fonds voisins situés sur la rue du Calém bour.

Les demandeurs se plaignent que l'eau en provenance d'un drain situé sur le fonds des défendeurs et servant aux vidanges de leur piscine est la cause d'une aggravation de l'écoulement des eaux sur leur fonds et que, ce faisant, leur entrée est abîmée par cette augmentation du débit d'eau lors des pluies.

La preuve révèle que le 12 août 2024, après avoir constaté une défaillance et un bris dans le drain entraînant de l'écoulement chez les demandeurs, les défendeurs ont posé sans délai des gestes afin de corriger les problèmes en provenance du drain. Ainsi, la preuve révèle que le drain dont se plaignent les demandeurs a été bouché et n'est plus en opération, ce qui est confirmé par le rapport d'expert des défendeurs. Aucune preuve concluante n'a été présentée par les demandeurs à l'effet contraire.

Cependant, lors de l'audience, les parties ont été questionnées sur une vidéo produite par les demandeurs sur laquelle on peut constater que lors d'une pluie, l'eau provenant du fond des défendeurs est dirigée en un seul point formant une rigole laquelle dirige l'eau en un seul point vers le lot des demandeurs.

Cette rigole est située à l'arrière du terrain des défendeurs et s'écoule en direction du terrain des demandeurs aussi à l'arrière de leur terrain.

La distance entre le point où s'écoule cette rigole et l'endroit où les dommages allégués par les demandeurs sont localisés est grande.

La vidéo produite par les demandeurs montre que l'eau provenant de cette rigole s'accumule en fait près de la haie de cèdres et dans la haie de cèdres à l'arrière des propriétés des parties. L'eau qui s'accumule à cet endroit ne provient pas exclusivement

du terrain des défendeurs et stagne plutôt du côté du terrain des défendeurs et non sur celui des demandeurs.

La preuve en demande ne permet pas de conclure selon la balance des probabilités que la rigole dirigeant l'eau à l'arrière de la propriété des demandeurs et des défendeurs est la cause des dommages causés à la cour des demandeurs, laquelle est située à l'avant de la propriété.

Le rapport d'expert produit en défense indique que le type de revêtement utilisé par les demandeurs pour leur entrée de cour, soit une entrée en revêtement de pierres concassées, est toujours sujet à érosion et au lessivage provoqué par le ruissellement des eaux pluviales. Le rapport indique qu'il est usuel lors de forte pluie que des sillons, comme ceux dont se plaignent les demandeurs, se forment dans l'axe de la pente, comme il a été montré sur la vidéo en demande.

Les demandeurs n'ont pas fait la preuve que l'eau en provenance du fond des défendeurs a causé un préjudice sérieux et conséquemment une aggravation de la situation de l'écoulement des eaux sur leur propriété.

Les demandeurs avaient l'opportunité de produire un rapport d'expert afin d'éclairer le tribunal quant à leur prétention; ils ne l'ont pas fait. C'était leur droit, mais l'exercice, ou non, d'un droit peut avoir des conséquences sur la preuve en demande et l'obtention des conclusions recherchées.

Ainsi, le tribunal rejette la demande des demandeurs incluant la demande en dommages-intérêts au montant de 700.00 \$, la preuve ne révélant pas une aggravation de la situation de l'écoulement des eaux ou une faute des défendeurs.

En demande reconventionnelle, les défendeurs réclament pour leur part une somme de 638.71 \$ pour des dommages causés à leur pare-brise en raison de petites pierres qui proviendraient de la cour des demandeurs et qui auraient été soufflées par le demandeur avec sa souffleuse à neige à l'hiver 2024.

La preuve des défendeurs est lacunaire, notamment en ce qu'aucune photo n'a été prise au moment de l'impact allégué, soit à l'hiver 2024. Les défendeurs n'ont pas vu le demandeur souffler de la neige sur leur véhicule non plus. Les défendeurs n'ont d'ailleurs transmis aucune mise en demeure aux demandeurs en 2024 au moment de la découverte de l'impact, empêchant les demandeurs de constater les dommages. Seules des photos prises en 2025, soit un an plus tard en réponse à l'envoi d'une mise en demeure par les demandeurs, ont été transmises.

Cette réclamation sera aussi rejetée.

Les défendeurs alléguaient différentes problématiques relativement au gazon et à la taille de la haie de cèdres sans réclamer de sommes d'argent à cet égard.

Puisqu'aucune conclusion n'était demandée quant à ces éléments, le tribunal ne traitera pas en détail de ceux-ci, mais constate que les parties sont aux prises avec un grave problème au niveau de la cohabitation qui dépasse largement les problématiques décrites à la présente sentence et qui découlent de divers sous-entendus et malentendus entre les parties.

Il s'agit d'un cas où, à un moment dans le temps, les parties ont rompu la communication et ont laissé la situation se gangréner au point où le recours à la judiciarisation semblait la seule issue possible pour régler leur différend. Le tribunal rappelle aux parties qu'il existe des méthodes et des moyens leur permettant de trouver des solutions pérennes et de rétablir le dialogue. Le tribunal les invite à nouveau à explorer la possibilité de recourir à ces modes alternatifs de règlement des différends pour le bien de leur relation et afin de leur permettre de retrouver la quiétude et le bon voisinage qui prévalaient avant la survenance du présent litige.

Concernant les frais de justice, l'expertise ayant été utile au tribunal pour rendre sa décision, les demandeurs succomberont aux frais de justice, soit le timbre de cour au montant de 118.00 \$ payé par les défendeurs ainsi que la moitié des frais d'expertise en défense soit un montant de 484.45 \$. Cela s'explique par la faible valeur en litige en demande pour réparer les dommages allégués et le fait que l'expertise a coûté plus que la réclamation en demande, le tout dans un souci de proportionnalité.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la demande introductive d'instance de la demanderesse;

REJETTE la demande reconventionnelle des défendeurs;

LE TOUT avec les frais de justice contre les demandeurs pour un montant de 602.45 \$ soit le timbre de cour payé en défense au montant de 118.00 \$ et un montant de 484.45 \$ représentant la moitié des frais d'expertise payés par les défendeurs;

Sherbrooke _____ ce 1er juin 2026
Lieu _____ Date

Guillaume _____ Roy _____
Prénom _____ Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec



Signature