

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Longueuil
Localité : Longueuil
N° de dossier judiciaire : 505-32-708722-252

Date : 18 juillet 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Patricia Chamoun

Guy Cousineau

c.

Karine Bibeau

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

1. Le Demandeur a procédé au déracinement des arbres se trouvant sur la ligne mitoyenne, à la demande de la Défenderesse et réclame à cette dernière la moitié des sommes encoures pour un tel déracinement.

2. Historique de la procédure

2. Le 10 juin, les parties ont consentie à procéder avec une sentence rendue sur la vue du dossier

II. LES FAITS

3. Le Demandeur allègue qu'il réside au 1097, rue Louis-H. Latour, à Boucherville, depuis l'année 1976. La Défenderesse, pour sa part, résiderait au 1093, rue Louis-H. Latour, et ce, depuis 2013. Les parties sont voisines et leurs propriétés respectives sont délimitées par une ligne mitoyenne.

4. Le 27 octobre 2023, la Défenderesse aurait fait parvenir une mise en demeure au Demandeur lui enjoignant de déraciner les arbres longeant la clôture de la Défenderesse avant le 30 septembre 2024, tel qu'il appert de la mise en demeure communiquée comme pièce P-2.
5. Cette mise en demeure comportait également une exigence d'obtenir, au plus tard le 15 novembre 2023, un engagement écrit du Demandeur attestant du mandat confié à un entrepreneur qualifié pour procéder au remplacement du mur de soutien ainsi qu'au déracinement des arbres.
6. Le Demandeur allègue qu'il a retenu les services d'un arpenteur-géomètre le 27 novembre 2023, aux fins de produire un plan de localisation confirmant que les arbres en question se trouvaient bel et bien sur la ligne mitoyenne, tel qu'il appert du plan de localisation communiquée comme pièce P-9.
7. Le 14 février 2024, le Demandeur aurait répondu à la mise en demeure de la Défenderesse datée du 27 octobre 2023, tel qu'il appert de la réponse communiquée comme pièce D-5. Dans cette réponse, le Demandeur confirmait que les arbres étaient situés sur la ligne mitoyenne et demandait que les frais afférents au déracinement soient partagés également entre les parties.
8. Par la même réponse, le Demandeur mettait également en demeure la Défenderesse d'effectuer certains travaux correctifs sur son propre terrain, afin de se conformer à la réglementation municipale applicable. Notamment, il lui était demandé de déplacer son cabanon à une distance minimale de 90 cm de la ligne de lot, de réduire le bruit émis par la thermopompe, celui-ci excédant le seuil réglementaire de 50 décibels, et d'élaguer les branches d'un grand arbre nuisant à la jouissance du terrain du Demandeur.
9. Le Demandeur allègue que, malgré l'envoi initial de sa propre mise en demeure, la Défenderesse n'a pas collaboré pour effectuer les travaux requis sur la ligne mitoyenne.
10. Faute de collaboration, le Demandeur a pris l'initiative de retenir les services d'un entrepreneur pour faire exécuter les travaux, pour un montant total de 1 207,24 \$, tel qu'il appert de la réponse communiquée comme pièce D-5.
11. Le Demandeur allègue avoir reçu la facture pour ces travaux le 23 août 2024. Il l'aurait aussitôt transmise à la Défenderesse, en lui demandant de rembourser la moitié du montant, soit 603,62 \$, au plus tard le 25 septembre 2024.
12. N'ayant obtenu aucun paiement, le Demandeur a transmis à la Défenderesse, le 7 octobre 2024, une mise en demeure exigeant le paiement de sa part pour les travaux de déracinement, ainsi que l'exécution des travaux mentionnés dans sa réponse du 14 février 2024. Cette mise en demeure est versée au dossier comme pièce P-5.
13. À ce jour, la Défenderesse n'aurait toujours pas remboursé le montant réclamé.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Partie demanderesse :

Le Demandeur réclame à la Défenderesse le montant de 603,62\$ pour le paiement de la moitié des frais pour le déracinement d'arbres sur la ligne mitoyenne.

Le Demandeur réclame à la Défenderesse le montant de 757,34\$ pour le paiement des frais d'arpenteur géomètre qui ont été encourus afin de démontrer l'emplacement des arbres sur la ligne mitoyenne.

Le Demandeur réclame à la Défenderesse le montant de 742,66\$ pour des dommages moraux causés par la mauvaise foi de la Défenderesse.

Le Demandeur réclame à la défenderesse un montant total de 2103.62\$.

Partie défenderesse :

La Défenderesse demande le rejet des réclamations du Demandeur.

La Défenderesse réclame au Demandeur le montant de 500,00\$ à titre de dommages moraux subis.

La Défenderesse réclame au Demandeur le montant de 1000,00\$ pour le paiement partiel du remplacement de la clôture.

La Défenderesse demande que le demandeur déplace le poteau de clôture menant à son stationnement.

La Défenderesse réclame au Demandeur la somme totale de 1500,00\$.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les troubles et inconvénients vécus par la Défenderesse sont-ils des troubles anormaux de voisinage ?

Il y avait-il un accord commun entre les parties afin de procéder au déracinement des arbres sur la ligne mitoyenne ?

La Défenderesse avait-elle le droit d'exiger au Demandeur de procéder seul au déracinement des arbres sur la ligne mitoyenne ?

Le Demandeur est-il en droit de réclamer la somme de 2103,62\$?

La demande reconventionnelle de la Défenderesse est-elle recevable ?

V. LE DROIT APPLICABLE

Droit de la propriété

Trouble de voisinage (art. 976 Code civil du Québec)

Ouvrages mitoyens (art. 1002, art. 1003 et art. 1006 Code civil du Québec)

Responsabilité civile (art. 1457 Code civil du Québec)

VI. ANALYSE

Les troubles et inconvénients vécus par la Défenderesse sont-ils des troubles anormaux de voisinage ?

Selon l'article 976 du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. »), les voisins doivent accepter les inconvénients anormaux du voisinage, tant qu'ils ne dépassent pas les limites de la tolérance.

Cette disposition a été interprétée de façon structurée par la Cour suprême dans *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, qui précise que le trouble de voisinage repose sur une responsabilité sans faute, distincte du régime de responsabilité civile classique. Ainsi, un voisin peut être tenu responsable même s'il n'a pas commis de faute, dès lors que les inconvénients causés dépassent le seuil de ce qui est acceptable dans un contexte normal

de cohabitation.

Une simple nuisance ne suffit pas pour conclure à un trouble de voisinage excessif. Ce que dit la décision *Ciment du Saint Laurent inc. c. Barrette*, c'est qu'il y a un droit d'usage de la propriété exclusif par chaque propriétaire, mais qu'il y a aussi « l'obligation de ne pas exercer ce droit d'une manière qui empêche le voisin de jouir lui aussi de sa propriété. Certes, parce que nous vivons en société, chacun doit subir les inconvénients inéluctables de cet état, mais la somme de ces inconvénients ne doit pas excéder ce qui est nécessaire pour permettre de concilier les droits en conflit » (*Ciment du Saint Laurent inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64, au para. 45).

Au regard de la preuve soumise, notamment la mise en demeure du 27 octobre 2023 (P-2), la Défenderesse se plaint de la présence d'arbres longeant la ligne mitoyenne, qu'elle considère comme une nuisance. Dans la contestation soumise par la Défenderesse, cette dernière allègue des dommages à son terrain à cause de la végétation et des racines provenant des arbres. Le dommage principal est la clôture abîmée par les racines, troncs et branches qui poussent au travers de celle-ci.

Or, pour qu'un trouble de voisinage soit qualifié d'anormal, il doit excéder les inconvénients ordinaires que peuvent entraîner les relations entre voisins dans un cadre résidentiel normal. En l'espèce, rien dans la preuve n'indique que les arbres en question causaient un préjudice substantiel et excessif au point d'être qualifié d'anormal. La Défenderesse n'a produit aucun rapport d'expert, ni démontré un impact concret sur l'usage de son terrain. Un rapport d'expertise aurait pu permettre, dans ce cas, de constater s'il y avait un réel dommage à la clôture nécessitant le remplacement de cette dernière, et qui aurait pu être considéré comme un trouble fautif du Demandeur. Le trouble allégué reste dans le cadre des inconvénients normaux liés à la cohabitation résidentielle. En l'absence de preuve probante, les troubles invoqués ne franchissent pas le seuil d'anormalité requis pour engager la responsabilité du voisin au sens de l'article 976 C.c.Q.

La preuve ne permet pas de conclure à l'existence d'un impact substantiel sur l'usage de la propriété de la Défenderesse. En conséquence, l'arbitre conclut que les troubles allégués ne constituent pas, en l'état, des troubles anormaux de voisinage.

Il y avait-il un accord commun entre les parties afin de procéder au déracinement des arbres sur la ligne mitoyenne ?

L'article 1002 C.c.Q. permet à un copropriétaire mitoyen de réaliser des ouvrages sur la ligne séparative à frais partagés, sous réserve d'un accord entre les parties ou d'une autorisation judiciaire.

Selon la jurisprudence québécoise, afin de construire, détruire ou changer tout ce qui touche la ligne mitoyenne, il est nécessaire d'avoir un accord commun entre les voisins. Si l'un des voisins n'est pas en accord, alors le voisin requérant peut faire la demande au Tribunal, qui penchera sur la nécessité de procéder. Afin de suivre la procédure conformément pour un ouvrage qui se trouve sur la ligne mitoyenne, il faut « soit obtenir le consentement de ses voisins, ce qui est toujours préférable de faire par écrit pour pouvoir en faire la preuve, ou encore procéder en justice à obtenir un ordre de la Cour » (*Zahra c. Maheu*, 2018 QCCQ 2366, au para.4).

La preuve démontre qu'une mise en demeure a été envoyée par la Défenderesse (P-2), suivie d'une réponse écrite du Demandeur le 14 février 2024 (pièce D-5), dans laquelle ce dernier reconnaît la localisation mitoyenne des arbres. Cette réponse constitue une acceptation tacite de la demande.

La mise en demeure envoyée par la Défenderesse est une demande formelle faite au Demandeur afin de procéder au déracinement des arbres, qui causaient des dommages

à sa clôture. Cette demande a été faite en tenant compte que les arbres se trouvaient sur le terrain de Demandeur, toutefois, la Défenderesse n'a pas pris le temps de vérifier si les arbres se situaient sur la ligne mitoyenne. Cette information aurait dû être vérifiée au préalable. C'est la raison pour laquelle le Demandeur a eu recours aux services d'un arpenteur-géomètre afin de valider l'emplacement des arbres sur la ligne mitoyenne.

Le fait d'avoir envoyé une mise en demeure, peut être considéré comme un accord implicite de la Défenderesse afin de procéder au déracinement des arbres mitoyens. Puisque le Demandeur a procédé au déracinement, en trouvant un entrepreneur et en payant la facture, cela démontre une acceptation.

Même en l'absence d'un accord écrit explicite, la chaîne d'échanges (pièce P-1) et de comportements démontre une volonté partagée de procéder au déracinement. L'accord tacite est donc établi selon les critères jurisprudentiels, et les travaux ont été faits dans un cadre respectant les obligations des parties en matière de mitoyenneté.

L'arbitre conclut qu'il y avait un accord commun de procéder au déracinement, donc il y a lieu de partager les frais afférents.

La Défenderesse avait-elle le droit d'exiger au Demandeur de procéder seul au déracinement des arbres sur la ligne mitoyenne ?

Selon les principes applicables en matière de propriété mitoyenne, tout élément situé sur une ligne mitoyenne appartient indivisément aux deux propriétaires. En conséquence, toute décision relative à la modification ou au retrait d'un tel élément nécessite généralement l'accord des deux parties ou une autorisation judiciaire.

La jurisprudence reconnaît que nul ne peut imposer à l'autre une action unilatérale aux frais exclusifs de ce dernier, sauf décision judiciaire en ce sens.

En l'espèce, la Défenderesse ne pouvait unilatéralement exiger que le Demandeur procède seul au déracinement, ni lui imposer la charge financière exclusive de l'intervention. Une telle exigence va à l'encontre des règles de la mitoyenneté et constitue un empiétement injustifié sur les droits du Demandeur.

La Défenderesse ne pouvait légalement exiger que le Demandeur assume seul les travaux et leur coût. Une telle exigence est non conforme à l'article 1002 C.c.Q. et représente une tentative d'imposer une obligation unilatérale injustifiée.

L'arbitre conclut que la Défenderesse n'était pas en droit d'exiger du Demandeur de procéder seul au déracinement.

Le Demandeur est-il en droit de réclamer la somme de 2103.62\$?

Conformément au droit de la mitoyenneté (article 1002 C.c.Q.), les frais liés à des travaux effectués sur des biens mitoyens doivent être partagés également entre les copropriétaires. Toute réclamation additionnelle pour des dommages ou des troubles fautifs doit être fondée sur une preuve suffisante démontrant une faute, un préjudice et un lien de causalité, tel que le prévoit l'article 1457 C.c.Q.

Le Demandeur réclame un montant total de 2 103,62 \$, comprenant 603,62 \$ représentant la moitié des frais de déracinement des arbres, 757,34 \$ pour les honoraires de l'arpenteur-géomètre, ainsi que 724,66 \$ à titre de dommages moraux, en raison des troubles causés par la Défenderesse.

L'arbitre considère que le Demandeur est en droit d'obtenir de la Défenderesse la somme de 603,62 \$, représentant la moitié des frais de déracinement, étant donné le caractère mitoyen des arbres et l'absence de preuve d'un refus légitime ou d'un désaccord

concernant leur emplacement.

En ce qui concerne les frais d'arpenteur-géomètre, bien qu'ils soient liés au litige, ils relèvent d'une initiative personnelle du Demandeur, qui a choisi d'y recourir sans entente préalable avec la Défenderesse quant au partage des coûts. Dès lors, l'arbitre conclut que ces frais ne peuvent être réclamés à la Défenderesse.

Enfin, l'arbitre estime que les dommages moraux ne peuvent être accordés en l'absence de preuve suffisante de mauvaise foi de la part de la Défenderesse. La simple existence d'un différend de voisinage ou d'un désaccord n'ouvre pas droit à une compensation en l'absence de faute au sens de l'article 1457 C.c.Q. Par conséquent, celle-ci ne sera pas tenue de verser une indemnité à ce titre.

La demande reconventionnelle de la Défenderesse est-elle recevable ?

Faute de preuves suffisantes versées au dossier, l'arbitre n'est pas en mesure d'analyser les éléments soulevés par la Défenderesse dans le cadre de sa demande reconventionnelle.

En ce qui concerne les dommages sur la clôture, aucune preuve ne permet de constater l'existence de tels dommages ni de justifier le montant réclamé pour son remplacement.

Quant à la demande du remplacement du poteau, aucune preuve n'a été déposée permettant à l'arbitre d'évaluer tant l'emplacement que les dommages éventuellement causés par celui-ci.

L'arbitre conclut donc au rejet de la demande reconventionnelle de la Défenderesse.

VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

ACCEPTE en partie la demande du Demandeur ;

CONDAMNE la Défenderesse à payer au Demandeur la somme de 603,62\$ à titre de remboursement de sa part des frais de déracinement des arbres mitoyens ;

REJETTE la demande reconventionnelle de la Défenderesse ;

LE TOUT AVEC FRAIS POUR LE DEMANDEUR.

Montréal
Lieu

ce 18 juillet 2025
Date

Patricia
Prénom

Chamoun
Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec

Patricia Chamoun

Signature