

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
District : Laval  
Localité : Laval  
N° de dossier judiciaire : 540-32-033012-251

Date : 13 mai 2026

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Jean-François Gendron**

---

**Constantin Cristian Papa**

c.

**Mikail Hagop**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

### **I. INTRODUCTION**

#### **1. Résumé du litige**

[1] Le dossier en litige concerne une réclamation pour troubles et inconvénients au montant de 4 600 \$ en raison du déversement de neige d'un abri d'auto temporaire sur la propriété du demandeur.

[2] Le défendeur conteste la réclamation et se porte demandeur reconventionnel au montant de 4 800 \$ pour des dommages à l'abri temporaire et pour le stress subi par l'ensemble de la famille.

#### **2. Historique de la procédure**

[3] La demande est introduite le 1er avril 2025 et la partie défenderesse dépose sa contestation ainsi que sa demande reconventionnelle le 17 avril 2025. Le demandeur produit la pièce P-1, composée de diverses photos, et le défendeur produit les pièces D-1 à D-5.

[4] Suivant nomination du soussigné, les parties ont été convoquées à une séance d'arbitrage, laquelle s'est tenue le 13 mai 2026, et au cours de laquelle les parties ont été

entendues. Le défendeur était représenté par sa sœur, Mme Setig Mikail.

## II. LES FAITS

[5] Les parties sont voisins depuis environ 4 ans.

[6] Une bordure de ciment d'environ 3 pouces de largeur marque, depuis la rue, la ligne de division des deux lots sur plus de 50 pieds de profondeur [1].

[7] De part et d'autre de cette bordure sont aménagées les entrées d'auto respectives des propriétés.

[8] Dès les premiers mois de voisinage, le défendeur a fait part au demandeur de son intention d'installer un abri temporaire d'auto pour l'hiver. Ce dernier aurait suggéré l'achat d'un abri monopente afin d'éviter les déversements de neige sur son terrain.

[9] Selon la preuve entendue, et non contestée, le défendeur préférerait un abri conventionnel, soit à double pente, afin d'éviter un déversement de neige trop important sur son terrain.

[10] Un premier abri a donc été installé le premier hiver, puis un second l'hiver suivant. La structure de l'abri atteint alors 51 pieds de profondeur.

[11] Les discussions entre les parties sont tendues et les échanges, alors cordiaux, s'enveniment.

[12] À l'été 2022, soit après un hiver d'utilisation, le défendeur constate que son abri d'auto est rouillé. Il prétend que le demandeur a versé un liquide, potentiellement de l'acide, sur la structure d'acier.

[13] Lors de l'audience, Mme Mikail informe le tribunal d'arbitrage que son frère entretient son terrain et qu'il enlève la neige qui s'y accumule. Or, depuis que le présent dossier a été judiciairisé, le défendeur enlève également la neige qui se déverse et s'accumule chez son voisin en provenance de son abri d'auto.

[14] Il s'agit ainsi de déterminer si les accumulations de neige au pourtour de l'abri d'auto sont des inconvénients normaux de voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance suivant l'article 976 du Code civil du Québec ou si la neige accumulée sur le côté de l'abri d'auto, sur la propriété du demandeur, contrevient à l'article 983 du Code civil du Québec.

[15] Il faut également déterminer si le défendeur a droit à une indemnité sur le fondement de l'article 1457 du Code civil du Québec pour les menaces qui auraient été proférées envers sa mère ainsi que pour les dommages à l'abri d'auto.

## III. LES POSITIONS DES PARTIES

[16] Le demandeur réclame la somme de 4 600 \$ pour les troubles et inconvénients subis au cours des trois dernières années, soit :

- 3000 \$ pour stress et perte de jouissance ;
- 600 \$ en compensation de la facture de déneigement ;
- 500 \$ pour l'entreposage de la neige ;
- 500 \$ pour l'effort physique nécessaire afin que le demandeur et sa conjointe puissent accéder à leur véhicule respectif ;

[17] Pour sa part, le défendeur s'oppose à la réclamation, car son abri temporaire est installé sur son terrain et il respecte la réglementation municipale.

[18] De plus, le défendeur soulève qu'il ne peut être tenu responsable des intempéries et des forces majeures de la nature. Il demande donc le rejet de la réclamation.

[19] Le défendeur se porte également demandeur reconventionnel pour la somme de 4 800 \$, et ce, pour les raisons suivantes :

- 2 000 \$ en raison des dommages occasionnés à son abri d'auto ;
- 1 800 \$ pour les menaces proférées à Mme Vrej Mikail, la mère du défendeur ;
- 1 000 \$ pour le stress subi par les quatre membres de la famille Mikail en raison du présent dossier judiciaire ;

#### **IV. LES QUESTIONS EN LITIGE**

[20] Le présent litige soulève trois questions :

- 1) L'accumulation de neige sur le stationnement du demandeur en provenance de l'abri d'auto du défendeur constitue-t-elle un trouble de voisinage selon l'article 976 du Code civil du Québec ?
- 2) Dans l'affirmative, quelle est la valeur du préjudice subi par le demandeur ?
- 3) La conduite reprochée au demandeur (menaces, harcèlement, dommages aux biens du défendeur) constitue-t-elle une faute civile extracontractuelle justifiant de ce fait l'octroi de dommages-intérêts ?

#### **V. LE DROIT APPLICABLE**

Code procédure civile, RLRQ c C-25.01 art. 620 et suivants.

Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 976 & 983

Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 1457

Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 1470

Code civil du Québec RLRQ c CCQ-1991, art. 2803-2804

#### **VI. ANALYSE**

[21] Il revient au demandeur de prouver, selon la balance des probabilités, les faits qui soutiennent ses prétentions [2]. L'arbitre soussigné doit, pour sa part, apprécier la preuve présentée de part et d'autre par les parties, afin de déterminer si, effectivement, l'existence d'un fait est plus probable que son inexistence.

[22] Le Tribunal a analysé et considéré tous les documents et le témoignage de chaque partie, même si la présente décision arbitrale n'en fait pas mention ou référence spécifique, en totalité ou dans tous leurs détails.

- L'accumulation de neige provenant de l'abri d'auto temporaire du défendeur Mikail

[23] Le demandeur fonde tout d'abord son recours sur les articles 976 et 983 du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») :

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.

983. Les toits doivent être établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.

[24] Pour prouver le trouble de voisinage, le demandeur doit démontrer trois éléments : un rapport de voisinage, un trouble résultant de l'exercice du droit de propriété et un inconvénient anormal [3]. Monsieur Papa doit également prouver « l'existence d'un lien de causalité entre les dommages [...] subis et la situation qui origine du terrain voisin » [4].

[25] L'inconvénient anormal est celui qui est inhabituel et inacceptable [5] et dont la gravité dépasse celle du simple inconfort [6]. La gravité et la récurrence sont deux critères essentiels qui permettent de qualifier l'ampleur des inconvénients subis par une personne se disant victime de troubles de voisinage [7].

[26] Au Québec, l'appréciation des inconvénients entre voisins doit se faire en tenant compte des rigueurs de l'hiver, qui s'étendent sur plusieurs mois.

[27] Dans le cas qui nous occupe, le Tribunal d'arbitrage doit se demander si les chutes de neige en provenance de l'abri d'auto du défendeur causent des inconvénients tels qu'ils sont excessifs par rapport à la situation normale des inconvénients qu'entraînent l'hiver et la neige chez tous les propriétaires » [8].

[28] En l'espèce, le demandeur se plaint du fait que l'abri d'auto installé par le défendeur a pour conséquence de créer sur sa propriété une accumulation de neige, tel qu'il lui est difficile d'avoir accès à son stationnement.

[29] Tel qu'il appert des photos prises par le demandeur, un banc de neige se crée le long de l'abri d'auto, ayant pour conséquence d'empêcher l'utilisation adéquate et sécuritaire de son entrée.

[30] L'article 983 C.c.Q. comporte une obligation visant tout propriétaire de fonds : s'assurer que le toit de son ouvrage permette à l'eau, à la neige et à la glace de tomber sur sa propriété et non sur celle de son voisin. Cette obligation ne vise pas uniquement les ouvrages immobiliers permanents, mais couvre également l'abri d'automobile installé temporairement par le propriétaire [9].

[31] Le fait que l'abri d'auto respecte la réglementation municipale applicable ne libère pas le défendeur de son obligation de s'assurer que les eaux, les neiges et les glaces qui s'accumulent sur le toit de cet abri ne tombent pas sur le terrain voisin [10].

[32] En l'espèce, la preuve montre que chaque hiver, une quantité importante de neige s'accumule sur le stationnement du demandeur et que cette accumulation est causée par l'abri d'auto du défendeur.

[33] Le défendeur ne peut ainsi repousser sa responsabilité en alléguant la force majeure [11], puisque cela impliquerait un événement imprévisible et irrésistible. Or, les conditions hivernales du Québec sont notoires et récurrentes. Elles ne répondent donc pas au critère d'imprévisibilité.

[34] Qui plus est, le dommage découle non seulement de la chute de neige, mais également, et surtout, de la configuration choisie de l'abri.

[35] Les membres de la famille Mikail sont certainement au courant des conditions hivernales et de cette configuration de l'abri, puisqu'ils prennent soin d'enlever la neige qui se déverse de leur côté. Ils ne peuvent toutefois ignorer que la même quantité de neige devrait normalement se déverser chez le demandeur.

[36] Le déversement de neige sur le fonds voisin contrevient ainsi à l'obligation prévue à l'article 983 C.c.Q. et constitue, dans les circonstances du présent dossier, un élément déterminant permettant de conclure à un inconvénient excédant les limites de la tolérance au sens de l'article 976 C.c.Q.

[37] Le défendeur devait prendre les moyens nécessaires pour minimiser les inconvénients causés au demandeur par sa construction hivernale.

[38] Le tribunal d'arbitrage conclut que cet amoncellement de neige récurrent excède les inconvénients normaux qu'une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances, doit tolérer.

[39] Le demandeur a donc subi des inconvénients qui excèdent les limites de la tolérance, suivant les articles 976 et 983 C.c.Q. Par conséquent, il est en droit d'exiger un dédommagement pour ces inconvénients.

- Le préjudice allégué par le demandeur

[40] Le demandeur réclame une somme de 4 600 \$ au défendeur, ventilée comme suit :

- 3000 \$ pour stress et perte de jouissance ;
- 600 \$ en compensation de la facture de déneigement ;
- 500 \$ pour l'entreposage de la neige ;
- 500 \$ pour l'effort physique nécessaire afin que le demandeur et sa conjointe puissent accéder à leur véhicule respectif ;

[41] Contrairement au régime général de responsabilité extracontractuelle, qui permet la réparation intégrale du préjudice causé par la faute d'une personne, le remède que peut espérer obtenir le demandeur suivant les articles 976 et 983 C.c.Q. « est limité par la notion d'« inconvénient anormal » et par la tolérance que se doivent les voisins » [12].

[42] Suivant la preuve prépondérante offerte, notamment les témoignages non contredits, il est manifeste que le demandeur ramassait la neige qui se déversait de l'abri d'auto du défendeur et qui s'accumulait dans son entrée. L'arbitre soussigné indemnise donc le demandeur pour les hivers 2022-2023, 2023-2024 et 2024-2025.

[43] Le tribunal arbitre cette indemnisation à la somme de 250 \$ par hiver, une réparation qui lui apparaît juste et qui tient compte des honoraires d'un entrepreneur qui devrait dégager ce qui tombe du toit de l'abri lors d'une saison. La somme de 750 \$ devrait donc être accordée au demandeur pour le déneigement de son entrée lors des hivers 2022-2023, 2023-2024 et 2024-2025.

[44] L'arbitre soussigné estime qu'il doit toutefois rejeter la réclamation pour stress, perte de jouissance, entreposage de neige et effort physique. En effet, comme l'énonçait la Cour du Québec, les dommages « devraient être limités au coût pour enlever la neige provenant du toit de l'abri Tempo durant la saison hivernale » [13].

- Les allégations de menaces, de harcèlement et de dommages aux biens

[45] Le défendeur prétend que le demandeur a menacé sa mère et que celle-ci est donc en droit d'obtenir une compensation au montant de 1 800\$. Or, le défendeur ne peut réclamer, en son nom personnel, la réparation d'un préjudice propre à un tiers ;

[46] La mère du défendeur n'étant pas partie au présent litige, l'arbitre soussigné ne fera pas droit à cette portion de la demande reconventionnelle.

[47] Le défendeur prétend ensuite que le demandeur a occasionné des dommages à l'abri d'auto en versant un liquide, potentiellement de l'acide, sur la structure. Il réclame ainsi une compensation au montant de 2 000\$ sur la base de cette faute extracontractuelle [14].

[48] Le Tribunal d'arbitrage juge que cette allégation n'est pas concluante au regard de la preuve, puisqu'aucune expertise ne vient étayer une telle prétention. De plus, le défendeur ne produit aucune soumission ni facture démontrant le coût de réparation ou de remplacement de l'abri d'auto, suite aux dommages allégués.

[49] Ensuite, le défendeur réclame une somme de 1 000 \$ pour les quatre membres de sa famille, en raison des inconvénients découlant de la procédure judiciaire intentée. Encore une fois, le défendeur n'a pas démontré sa qualité pour faire valoir un droit d'action appartenant à autrui.

[50] Qui plus est, on reproche au demandeur d'avoir institué une procédure que le défendeur considère déraisonnable. Puisqu'elle est accueillie en partie, elle ne peut être qualifiée de déraisonnable.

[51] Cette portion de la réclamation doit donc être rejetée.

[52] Pour conclure, le Tribunal retient des témoignages que le défendeur et sa famille font maintenant des efforts pour ramasser la neige qui s'accumule chez le demandeur. L'arbitre soussigné encourage les parties à poursuivre ces efforts afin de maintenir une relation de bon voisinage, empreinte de respect et de cordialité.

-----  
[1] Pièce D-1

[2] Articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec

[3] Lampron c. Énergie Algonquin (Ste-Brigitte) inc., 2013 QCCS 3989, par. 171, confirmé par 2015 QCCA 475; Maltais c. Procureure générale du Québec, 2018 QCCS 527 par. 26

[4] Lampron c. Énergie Algonquin (Ste-Brigitte) inc., Id., par. 173.

[5] Larue c. TVA Productions inc., 2011 QCCS 5493, par. 203.

[6] Lacroix c. Paquette, 2018 QCCS 7, par.81.

[7] Plantons A et P inc. c. Delage, 2015 QCCA 7, par. 81.

[8] Lee c. Kourembis, 2010 QCCQ 5691, par. 45.

[9] Moreau c. Gaudet, 2003 CanLII 23961 (QC CS), par. 10;

[10] Martel c. Nadeau, 2013 QCCS 371, par. 53.

[11] Article 1470 du Code civil du Québec

[12] Spieser c. Procureur général du Canada, 2020 QCCA 42, par. 449.

[13] Lecomte c. Royer, 2021 QCCQ 788 (CanLII)

[14] Article 1457 du Code civil du Québec

## VII. DÉCISION

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE:

[53] ACCUEILLE en partie la demande ;

[54] CONDAMNE Hagop Mikail à payer à Constantin Cristian Papa la somme de 750 \$, avec intérêts calculés au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 13 mai 2026;

[55] REJETTE la demande reconventionnelle du défendeur contre le demandeur;

[56] LE TOUT avec les frais de justice au montant de 118 \$ payables par le défendeur.

Boisbriand \_\_\_\_\_ ce 13 mai 2026 \_\_\_\_\_  
Lieu Date

Me Jean-François \_\_\_\_\_ Gendron \_\_\_\_\_  
Prénom Nom

Arbitre accrédité par le Barreau du Québec

Signature

