

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE ST-HYACINTHE

N° : 750-17-001403-082

DATE : Le 3 août 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.**

---

**MICHEL ALLARD**  
DEMANDEUR  
C.  
**SERGE RICHARD**  
DÉFENDEUR

---

### JUGEMENT

---

#### ***Mise en situation***

[1] Le tribunal doit décider d'une demande d'injonction visant à ordonner au défendeur de laisser au demandeur l'espace nécessaire pour faire des travaux de rénovation et de peinture sur son garage situé sur ou à proximité de la ligne séparative des terrains des parties. Le demandeur réclame également un montant de 10 000 \$ à titre de dommages-intérêts résultant du comportement abusif et fautif de son voisin, par exemple l'incident du 6 mai 2008 au cours duquel l'épouse du défendeur a attaqué le demandeur avec un bâton de baseball.

[2] Qui plus est, le demandeur réclame le remboursement des honoraires extrajudiciaires qu'il a dû déboursier et qui totalisent le montant de 7 365,36 \$ ( P-14 ).

[3] Il réclame également une somme de 2 015 \$ ( P-7 ) pour de nombreuses séances avec la psychologue Josée Paul, qui se sont avérées nécessaires suite à l'agression de l'épouse du défendeur le 6 mai 2008.

[4] Enfin, il réclame la perte relative au logement situé dans l'immeuble voisin qu'il n'aurait pas été possible de louer selon ses prétentions.

### **Les faits**

[5] Le demandeur est rentier de la Ville de Montréal, pour laquelle il a travaillé comme pompier pendant 32 ans. Il est maintenant âgé de 62 ans. En 2002, il achète une résidence qu'il n'a jamais habitée, dans le but d'y loger sa fille. Cet immeuble, voisin de l'immeuble du défendeur, compte deux logements jumelés avec chambres à l'étage.

[6] De 2002 à 2004, il n'a aucun problème avec son voisin, défendeur en l'instance. Avant 2004, le défendeur entrepose même des objets lui appartenant dans le garage du demandeur, avec l'accord de ce dernier. C'est en 2004 que les problèmes commencent.

[7] Le premier incident survient dehors dans la cour au moment où le demandeur fait des travaux pour planer des planches de bois. En raison du vent, de la poussière de bois est projetée du côté de la propriété du défendeur. L'épouse de ce dernier se plaint de la situation et en avise le demandeur en blasphémant et l'injuriant. Elle l'accuse d'avoir une propriété qui n'est pas propre et le traite de cochon.

[8] Le demandeur et sa femme se retirent rapidement pour éviter d'envenimer la situation. Le reste des événements représente une escalade de problèmes entre les parties.

[9] Le demandeur affirme que de façon générale, le comportement de l'épouse du défendeur est impoli et excessif.

[10] Le demandeur témoigne sur un événement survenu en 2006 alors qu'un couvreur est appelé pour faire des travaux de réparation sur le toit de son garage. Le couvreur est entendu comme témoin. Vu l'absence du défendeur, le tribunal préfère s'en remettre au témoignage de ce témoin à ce sujet qui sera résumé plus loin. Selon le demandeur, il s'agit d'un acte additionnel d'intolérance de la part du défendeur.

[11] Le demandeur allègue que lors de l'achat de son immeuble, il y avait dans les actes notariés, des dispositions traitant d'une servitude en rapport avec la propriété du défendeur. Il réfère aux pièces P-1 et P-6. Il y a lieu de reproduire les paragraphes b) de la page 3 et c) de la page 4 de la pièce P-6 :

« b) M. Serge Richard crée contre sondit immeuble comme fonds servant une servitude de vue (et non de lumière) en faveur de l'immeuble susdit de M. Albert

*Laganière comme fonds dominant ; cette servitude de vue est réelle et perpétuelle et elle permet seulement au propriétaire du fonds dominant de maintenir, réparer et reconstruire au besoin ladite porte de garage, mais toujours dans le même état qu'actuellement, sans pouvoir aggraver ladite vue.*

*c) De plus, M. Serge Richard crée contre le fonds des lots partie cent vingt-trois (ptie 123) et partie cent vingt-cinq (ptie 125) contre lesquels ladite corniche empiète, le tout tel que montré sur le plan ci-annexé, un droit de superficie permettant de maintenir et réparer dans son état actuel la corniche dudit garage, mais sans aucun droit de reconstruction; ce droit prend fin ipso facto en cas de modification ou démolition. »*

[12] Il est utile de référer au certificat de localisation déposé sous la cote P-8 qui permet de situer les lieux et voir la proximité des deux terrains.

[13] Dans leur témoignage, le demandeur et son épouse, Géraldine D'Astous, abordent la question de la couleur de la maison. Cette dernière est peinte de couleur orange saumonée, selon le choix de madame D'Astous. Ils prennent en exemple le fait que plusieurs maisons de ce village sont peintes de couleur semblable. À cet effet, le demandeur dépose en liasse des photos d'autres maisons du village.

[14] En rapport avec la couleur de la maison, la conjointe du défendeur, madame Nicole Daigneault, fait savoir à son voisin qu'elle n'apprécie pas leur choix de couleur pour la maison et plus précisément elle leur dit que la peinture de leur maison est « dégueulasse ».

[15] Le demandeur poursuit son témoignage en mentionnant qu'il n'a pu peindre que trois murs de son garage situé juste à côté du terrain du défendeur. Le dernier mur qui donne sur le terrain du défendeur ne peut être accessible puisque le défendeur y a installé un treillis directement sur le mur.

[16] Les photos P-4 déposées en liasse permettent de voir les lieux à cette époque. Sur ces photos, il est possible de voir une caméra installée par le défendeur.

[17] Sur la photo P-5, on distingue l'aménagement et installation bâtie par le défendeur après avoir reçu une mise en demeure du demandeur. Cette installation ne repose pas comme telle sur le mur du garage, mais est toutefois difficile, voire impossible, à déplacer.

[18] Si on examine le certificat de localisation, on peut observer que le garage du demandeur n'est pas construit de façon parallèle à la ligne de la propriété du défendeur. Dans le coin supérieur, il y a un espace de deux pieds à l'extrémité, qui fait que la corniche passe par-dessus le terrain du défendeur.

[19] C'est en voyant le treillis installé sur son mur que le demandeur fait signifier une mise en demeure ( P-2 ) en septembre 2007. Cette lettre enjoint le défendeur d'enlever

ce qui lui appartient et qui est installé sur le garage du demandeur. Presque immédiatement, le défendeur enlève le treillis pour installer la clôture que l'on peut voir sur une des photos produites sous la cote P-4.

[20] Par la suite, le demandeur demande au défendeur de cesser de les épier avec sa caméra ( P-3 ). Cette caméra est dirigée directement dans la cour du demandeur. Ce dernier a dû installer une toile pour diminuer la vision qu'a le défendeur de sa cour.

[21] Devant la situation, le demandeur se rend à la mairie de sa municipalité et montre ( photos à l'appui ) la caméra installée par son voisin. Selon lui, le maire aurait convaincu le défendeur d'enlever sa caméra. Il témoigne cependant que par la suite, le défendeur a posé sa caméra sur la corniche du garage. La caméra ainsi déplacée au printemps 2007 est encore une fois dirigée vers la propriété du demandeur ( P-11 ).

[22] Au mois d'avril 2008, le demandeur prend des photos de certains éléments de la propriété du défendeur et dit : « *Vous faites en sorte que je ne puisse pas finir la peinture sur un côté de mon garage* ». La conjointe du défendeur, madame Daigneault, répond : « *T'as juste à prendre une injonction* ». Le défendeur, qui est derrière sa conjointe, rit des propos qu'elle tient. Il est alors question de la servitude à laquelle il est fait référence en début de jugement et madame Daigneault de répondre : « *C'est juste une servitude, si t'es pas content coupe ta corniche* ».

[23] Le 6 mai 2008, une altercation importante survient. Le demandeur avait entrepris de peindre une partie de son garage, du moins la partie qui est accessible. Madame Daigneault étend son linge sur la corde à linge installée sur la propriété voisine ( propriété de madame Brodeur ). Une discussion animée a lieu et, selon le demandeur, madame Daigneault entre chez elle et en ressort rapidement avec un bâton de baseball. Toujours selon le demandeur, celle-ci aurait fait tourner son bâton en disant à sa femme : « *Vous n'avez pas d'affaire ici, je suis en charge du terrain* ».

[24] Le demandeur est debout et regarde la scène. À un moment donné, madame Daigneault lève le bâton de baseball à environ un pied et demi de la tête de sa conjointe. Le demandeur saisit le bâton que tient madame Daigneault pour l'abaisser. Sur l'entrefaite, le défendeur arrive en courant et le demandeur se sent prendre par derrière et est projeté sur le garage de madame Brodeur situé à proximité. Le demandeur perd alors connaissance et à son réveil, il voit le bâton de baseball à un pouce de son œil.

[25] Par la suite, la police est appelée sur les lieux et le demandeur, étourdi, est reconduit en ambulance à l'hôpital. Ce dernier est blessé au visage, tel qu'on le constate sur la photo P-12 qui montre l'état du visage du demandeur après l'altercation. Il passe quelques heures à l'hôpital.

[26] Suite à cette altercation, il doit consulter une psychologue durant plusieurs semaines ( environ 30 séances ) dont le coût de ces consultations totalise 2 105 \$, dont il réclame le remboursement.

[27] Des plaintes sont portées et plusieurs mois après l'altercation, une ordonnance suivant l'article 810 C. cr. est émise à l'encontre de toutes les parties impliquées.

[28] Le demandeur dit avoir été victime d'un traumatisme. Suite à ces évènements, il décide d'entreprendre les présentes procédures.

[29] Par la suite, quelques évènements malheureux viennent ponctuer la relation entre les parties.

[30] À un certain moment, le défendeur met sa tondeuse près du terrain du demandeur et la laisse fonctionner inutilement, les émanations d'essence vont en direction de la propriété voisine. La tondeuse reste à cet endroit durant de nombreuses minutes, le tout dans le but d'incommoder le demandeur.

[31] À une autre occasion, un trampoline est installé sur le terrain du demandeur et lorsque les jeunes enfants l'utilisent, le défendeur et sa femme se plaignent qu'ils regardent dans leur cour.

[32] Le demandeur réclame une somme de 10 000 \$ de dommages pour tous les inconvénients que leur a fait subir le défendeur depuis 2004. Le demandeur note qu'il n'a toujours pas pu peindre le côté du garage qui donne chez le défendeur.

[33] Le demandeur ajoute qu'il aimerait être indemnisé pour le loyer qu'il ne peut louer à cause de la situation. Il dit que le logement pourrait se louer 475 \$ par mois. Il est inoccupé depuis le mois de juin 2010.

[34] Le demandeur met sa maison en vente. Il dit vouloir la paix. Il témoigne avoir eu des visiteurs, mais il se croit obligé de dénoncer le litige avec son voisin le défendeur. Cela ne favorise pas la vente. Il ajoute que comme la maison est située dans un petit village, les gens sont au courant des évènements et des procédures. Le défendeur aurait fait circuler la rumeur qu'il y a un agresseur dans le village. Le demandeur dit qu'une personne non identifiée aurait mentionné qu'il ( le demandeur ) « *devrait checker ses arrières.* » La situation est tendue, mais personne ne veut s'en mêler, voulant éviter les problèmes que cela pourrait occasionner.

[35] Le demandeur désire que le défendeur déplace la clôture installée en septembre 2007, suite à l'envoi de sa mise en demeure, pour lui permettre de faire quelques travaux et peindre le côté de son garage. Il lui demande de poser sa clôture à trois ou quatre pieds de la ligne séparative et déplacer au même endroit son bac d'eau et les aménagements qui s'y trouvent.

[36] Le demandeur ajoute qu'il réclame le montant des honoraires d'avocat payés pour faire valoir ses droits, d'une somme d'environ 4 000 \$. Lors des plaidoiries, son avocat soutient qu'il s'agit plutôt d'un montant de 6 000 \$, les comptes d'honoraires devaient être déposés en preuve, mais ils ne l'ont pas été.

[37] Le demandeur précise que la clôture du défendeur est partiellement sur la ligne séparative ( P-8 ). L'empiètement est minime et, pour lui, cet aspect du dossier n'est pas grave.

### **Géraldine D'Astous**

[38] Madame Géraldine D'Astous, l'épouse du demandeur est âgée de 62 ans. Elle se décrit comme rentière et artiste peintre. Elle est mariée au demandeur depuis 40 ans. Elle confirme le témoignage de son mari.

[39] Sa version est semblable à celle de son conjoint. C'est en constatant que le demandeur peint le garage, que madame Daigneault est allée chercher un bâton de baseball. Selon madame D'Astous, madame Daigneault croit que le côté du garage qui donne sur leur terrain leur appartient.

[40] Madame Daigneault tient le bâton de baseball dans les airs et l'approche à environ trois pieds de madame D'Astous. Cette dernière n'étant pas habituée à ce type de situation réagit en figeant.

[41] Elle confirme que son mari veut par la suite enlever le bâton que tenait madame Daigneault. Peu de temps après, le défendeur arrive par derrière et pousse son mari sur le garage de madame Brodeur. Elle ajoute que le défendeur prend le bâton de baseball, l'accote dans le visage de son mari et donne un coup sec.

[42] Puis, sa fille tente d'aider le demandeur qui est par terre. Madame Daigneault arrive derrière sa fille, lui tire les cheveux, la fait tomber par terre et lui cogne la tête au sol à quelques reprises. Madame D'Astous tente de venir en aide à sa fille. Le demandeur et sa femme retournent par la suite chez eux. Les policiers sont appelés sur les lieux. Le demandeur est transporté en ambulance à l'hôpital où il y reste une demi-journée. Madame D'Astous témoigne qu'à son arrivée à l'hôpital, la pression artérielle de son mari est à 250. Elle est un état de choc.

[43] Elle témoigne que lorsqu'elle pense à ce qui s'est passé, elle en a encore la chair de poule. Depuis cet événement, le comportement de son époux a changé, il est anxieux et nerveux. Elle allègue ne pas vouloir le laisser sortir seul, craignant qu'il lui arrive une autre histoire du genre. Pour calmer son anxiété, il doit consulter une psychologue.

[44] Elle dit de madame Daigneault, qu'elle vient souvent devant leur résidence afin de faire respecter ses opinions, elle ajoute « *elle veut mener.* »

[45] Elle raconte également qu'à certaines occasions lorsque leurs petits-enfants sortent en arrière pour se baigner, le défendeur et sa conjointe n'apprécient pas et disent : « *Y vont-tu se fermer la gueule* ». Ces propos accompagnés de certains blasphèmes sont dits assez fort pour être entendus.

[46] Voyant l'intolérance manifestée par leurs voisins en regard de la présence d'enfants sur leur terrain et afin de leur permettre de jouir pleinement de la piscine, le demandeur et son épouse déménagent la piscine dans la cour des enfants située dans la même municipalité. Pour remplacer la piscine, ils installent un trampoline. Malheureusement, les reproches continuent. Le défendeur et sa conjointe allèguent qu'en sautant, les enfants regardent dans leur cour, ce qui les incommode. Au moment de ces événements, en 2008, les enfants sont âgés de 5 et 6 ans.

[47] Madame D'Astous raconte que lorsque le trampoline a été installé, quelqu'un a enlevé ou dévissé les boulons autour. Ces boulons servent à tenir en place le filet autour du trampoline pour éviter que les enfants ne tombent par terre. Madame reconnaît qu'elle n'a pas la preuve que ce sont les voisins qui ont agi de la sorte, mais elle se questionne. Encore une fois, pour éviter les problèmes, le défendeur décide d'apporter le trampoline chez les enfants.

[48] À une autre occasion, un jeune enfant de 6 ou 7 ans joue au ballon sur le terrain du demandeur. Le ballon est projeté sur le terrain du défendeur et l'enfant va le chercher. C'est alors que le défendeur lui lance le ballon dans le ventre en lui disant : « *La prochaine fois je te le fais avaler ton Christ de ballon* ». Le jeune enfant revient en pleurant et raconte ce qui s'est produit. Le grand-père du petit garçon va voir le défendeur et le ton monte. Selon madame, « *Ça juste manqué de pogner ensemble.* »

### **Michel Dubois**

[49] Monsieur Michel Dubois, qui connaît le demandeur et le défendeur, est entendu comme témoin. Il est couvreur de métier. Le demandeur lui demande de faire des travaux sur son garage situé à la limite de la propriété du défendeur. Pour effectuer ces travaux, vu la pente trop abrupte de la toiture du garage, ce dernier doit passer sur le terrain du défendeur.

[50] Les problèmes débutent alors que monsieur Dubois veut aller sur la propriété du défendeur. D'une part, le défendeur lui indique clairement qu'il n'a pas le droit de passer sur son terrain. Il ne doit pas non plus mettre d'échelle sur son terrain, sur ou près de son jardin situé immédiatement à côté du garage. Monsieur Dubois communique alors avec son client, le demandeur et élabore une façon de monter un échafaud suspendu à partir de son garage, de manière à avoir accès au toit du garage sans empiéter sur la propriété du défendeur.

[51] Monsieur Dubois tente alors d'obtenir l'accord du défendeur en lui mentionnant qu'il allait tout faire pour protéger sa propriété en mettant une toile, mais le défendeur refuse.

[52] En arrivant le matin, il stationne son camion devant la résidence du demandeur. À proximité dans la rue, il y a une petite bordure de ciment et son camion est en partie devant la résidence du défendeur. En descendant de son camion, il met les pieds sur le terrain du défendeur. Immédiatement, ce dernier lui défend d'y mettre les pieds. Monsieur Dubois dit y avoir posé les pieds uniquement pour prendre une échelle.

[53] Il allègue que tout le temps qu'il tente d'installer l'échafaudage à partir du garage de la résidence du demandeur, le défendeur filme tout. À la fin de la journée, monsieur Dubois lui demande une copie du film, ce qui lui est refusé.

[54] Les travaux terminés, le défendeur reconnaît que le travail de monsieur Dubois a été exécuté sans rien briser sur son terrain.

[55] Monsieur Dubois indique qu'en raison du fait qu'il n'a pu circuler sur la propriété du voisin, il a dû fabriquer un échafaudage. Il calcule que ces travaux supplémentaires ont pris entre deux et trois heures à raison de 55 \$ l'heure. Autrement, s'il avait eu l'autorisation de passer sur la propriété du défendeur, 30 minutes auraient été suffisantes pour installer ce qui était nécessaire pour l'exécution de ces travaux.

### ***Serge Richard***

[56] La preuve en défense est constituée des témoignages du défendeur et de sa conjointe, Nicole Daigneault.

[57] Le défendeur Serge Richard est âgé de 53 ans et est mécanicien. Il est propriétaire de l'immeuble en cause depuis 1985. En 2002, le demandeur achète la maison voisine. Lors de l'achat, avec la permission de l'ancien propriétaire, il installe des ornements et plantes grimpantes sur le côté du garage qui donne dans sa cour.

[58] Au départ les relations sont bonnes, il entrepose même des objets lui appartenant dans son garage avec l'accord de l'ancien propriétaire.

[59] Il déclare que le demandeur et son épouse sont par contre des personnes accaparantes qui viennent souvent passer la soirée, y allant même jusqu'à sept jours par semaine. Il déclare qu'ils perdent leur intimité. Qui plus est, il n'aime pas que la petite-fille du demandeur vienne sur leur terrain en raison de la présence d'un bassin d'eau pouvant représenter un danger pour l'enfant.

[60] En 2004, il décide d'installer une partie de clôture vis-à-vis leur terrain et confirme que cela peut les avoir froissés. Selon le défendeur, la situation s'est peu à peu détériorée par la suite.



[61] Il affirme que l'événement du planage de bois représente une des premières mésaventures. Il dit qu'il a poliment demandé de faire ce travail plus loin.

[62] Il confirme en substance l'événement de décembre 2005, lorsqu'un couvreur vient sur son terrain pour faire des travaux sur la toiture du garage du demandeur. Il n'apprécie pas ne pas avoir été prévenu à l'avance. Il demande alors à monsieur Dubois de limiter son passage sur son terrain. Le tribunal se réfère au témoignage de monsieur Dubois à ce sujet.

[63] Il aborde ensuite l'événement du ballon lancé sur son terrain. Selon lui, c'est un adulte qui a lancé le ballon, un enfant n'aurait pas pu le faire. Il avoue qu'il est nerveux et impatient et il dit d'un ton sec à l'enfant : « *Je peux-tu avoir la paix chez nous Sacrement.* »

[64] Il dit que la même journée il est confronté verbalement avec des gens qui sont sur la propriété du demandeur. S'ensuit une engueulade entre sa femme et ces personnes et il s'interpose.

[65] Il allègue que par la suite, en septembre 2007, il reçoit une mise en demeure. Il retire immédiatement ce qui est sur le garage, il installe une corde et plante des pieux. Il pose un panneau en treillis pour y accrocher des plantes grimpantes. Il dit que le demandeur interprète cela comme une clôture. Quant aux travaux exécutés, il réfère aux photos 3, 4 et 5.

[66] Il témoigne ensuite sur l'événement du 6 mai 2008. Il dit que le demandeur remue le panneau et se présente constamment sur le coin du garage pour « *fouiner* » chez lui.

[67] Quant à la caméra ( P-3 ), il déclare l'avoir installé pour dissuader ses voisins. Selon lui, à au moins une occasion, quelqu'un serait entré chez lui pour fermer la radio.

[68] Il affirme que la caméra est dirigée vers la porte et non vers le terrain du demandeur. Le tribunal insiste puisque de toute évidence, la caméra semble dirigée non seulement vers la porte d'entrée qui donne accès à son terrain, mais également vers le terrain du demandeur. Il ajoute que de toute façon, cette caméra n'a été fonctionnelle que durant une très courte période.

[69] À l'audition, le défendeur se dit d'accord pour que le demandeur puisse faire des travaux sur le côté du garage qui donne sur sa cour. Il ajoute cependant que ce sera au demandeur de payer pour les dommages causés à son aménagement.

[70] Témoignant sur les événements du mois de mai 2008, le défendeur déclare qu'il se trouve chez un copain à environ cinq maisons de sa résidence lorsque sa femme arrive et lui dit : « *Viens à la maison le voisin brasse la clôture* ». Il prend son camion et en arrivant à sa résidence, il voit sa femme avec un bâton de baseball. Madame D'Astous est là et il précise qu'elle allait « *charger* » sur sa femme. Il a dû admettre un

peu plus tard dans son témoignage que le comportement de son épouse « *n'a pas été un bon coup qu'elle a fait* ».

[71] Il avoue être intervenu dans l'altercation. Il se souvient que le demandeur est tombé et s'est cogné la tête. Il a pris le bâton et tout le monde s'est calmé. Selon lui, madame D'Astous maintenait sa femme durant l'altercation. Il confirme les plaintes et les ordonnances suivant l'article 810 C. cr. d'une durée d'un an.

[72] Depuis cet événement, il n'y a plus eu d'autres incidents.

### ***Nicole Daigneault***

[73] Madame Daigneault, âgée de 42 ans, rend témoignage. Elle confirme celui de son conjoint à l'effet qu'à l'arrivée de leur voisin, la relation est bonne, mais qu'en 2002, la situation se détériore. Au départ, Suzie la fille du demandeur qui habite l'immeuble de son père est souvent chez eux. Elle témoigne qu'elle et son mari décident de mettre une petite clôture pour empêcher que la fille de Suzie ne se rende jusqu'au bassin d'eau. Suzie n'apprécie pas et la relation se détériore.

[74] Elle confirme l'événement au cours duquel la poussière se rend chez elle durant les travaux du demandeur et elle affirme lui avoir demandé de se déplacer sur un ton doux.

[75] Elle témoigne que ses voisins, y compris Suzie, font du bruit. Elle dit que souvent, le trampoline est appuyé sur la clôture. Elle ajoute que ses voisins l'injurient. Elle réfère à l'incident du ballon qui aboutit sur leur propriété. La version de madame Daigneault est que le ballon est directement tombé sur la pizza et ce serait à cause de cela que le défendeur et elle se sont fâchés. Elle dit que lorsque l'enfant est retourné chez le demandeur en pleurant, trois hommes viennent chez eux et une discussion animée s'ensuit.

[76] Madame Daigneault témoigne aussi qu'à une reprise le demandeur lui a coupé le chemin en auto. Une objection est soulevée à l'égard de cette preuve qui n'a pas fait l'objet d'allégations dans les procédures.

[77] Relativement à cette objection, le tribunal trouve surprenant de constater que la défense a été rédigée en termes très larges, sans faits précis alors qu'au procès, madame témoigne sur des événements précis qui auraient dû faire l'objet d'allégations. L'avocat du défendeur plaide que les règles de droit ont été assouplies et permettent des allégations générales. Le tribunal demande alors au procureur de déposer de la jurisprudence ou doctrine à ce sujet, puisque de l'avis du tribunal, les faits que l'on veut mettre en preuve doivent être allégués dans les procédures. Faisant preuve de souplesse, le tribunal accepte l'ensemble du témoignage de madame, y compris les faits sur lesquels une objection a été soulevée et précise que la force probante de ces faits apporte bien peu de choses au litige.

[78] En ce qui concerne l'altercation du mois de mai 2008, la conjointe du défendeur raconte qu'elle est en train d'étendre des vêtements sur la corde à linge située sur la propriété de madame Brodeur lorsqu'elle voit le demandeur la photographier entre son terrain, près de sa propriété.

[79] Elle raconte qu'un ami du demandeur, monsieur Lauzon, est sur le point de peindre. Ce dernier ne regarde pas madame Daigneault. Elle dit qu'à peu près au même moment, madame D'Astous lui crie des bêtises et l'injurie. Elle ne précise pas pourquoi et à quel sujet elle reçoit ces bêtises. Elle allègue que ses voisins frappent sur la clôture qu'ils ont installée près du garage. Elle témoigne qu'une semaine auparavant, le demandeur brise la clôture. En arrivant à la maison, elle lui aurait dit de ne pas briser « *ses choses* ».

[80] Par la suite, elle quitte pour aller chercher son conjoint et lui dit : « *Tu t'en viens .* » et lui raconte ce qui se passe. Elle revient à la maison et peu de temps après, son conjoint arrive avec Réal Rivard. Elle dit : « *J'ai fermé la porte, j'avais peur qu'il peinture mon linge.* » Elle dit que Suzie, la fille du demandeur est également présente et l'injurie aussi.

[81] Elle somme le demandeur, sa femme et sa fille de quitter le terrain de madame Brodeur dont elle a la responsabilité. La discussion s'anime. Elle affirme avoir dit sur un ton calme et non agressif : « *Ça va faire, sortez.* »

[82] Elle ne situe pas exactement le moment où elle prend le bâton de baseball, mais admet que pour elle, le bâton va la protéger « *pour aller chercher mon panier à linge.* »

[83] Celle-ci mentionne que madame D'Astous tente de s'avancer pour la frapper au visage – rappelons-nous que madame Daigneault a un bâton de baseball dans les mains!

[84] Elle dépose sous la cote D-4 une photo d'une ecchymose qu'elle a sous l'œil suite à cette altercation. Cette photo démontre également des marques sur les genoux. Elle n'est pas partie au litige, cette pièce n'a pas fait l'objet de dénonciation et n'a pas été transmise à la partie adverse. Aucune allégation ne soutient ces faits. Une objection est soulevée. Le tribunal prend l'objection sous réserve et en dispose en la rejetant. Elle ne semble pas en avoir informé l'avocat du demandeur. Elle ne réclame rien, mais ces photos sont tout de même pertinentes pour démontrer son implication dans l'altercation.

[85] Lorsque son conjoint arrive sur les lieux, elle est aux prises avec madame D'Astous et ce dernier tente d'intervenir. Elle raconte être tombée et son conjoint est au-dessus d'elle. Madame D'Astous lui donne des coups avec ses jambes et Suzie lui assène un coup de poing à l'œil.

[86] Elle témoigne ne pas avoir poursuivi le demandeur pour les blessures qui lui ont été infligées parce qu'elle n'a pas les moyens.

[87] En contre-interrogatoire on lui demande sa version quant à la couleur de la résidence du demandeur. Elle dit qu'elle n'a aucune objection, mais au paragraphe 9 de la défense, il est allégué que la couleur a été choisie par le demandeur « *pour être désagréable* ».

### **Analyse**

[88] Les faits du dossier démontrent que le défendeur n'a pas voulu agir de façon à permettre au demandeur d'exercer son droit de réparer ou peindre le mur de son garage situé à proximité de sa propriété.

[89] Il faut tenir compte des articles 976, 987 et 988 C.c.Q. Il est utile de reproduire ces trois articles.

*« 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.*

*987. Tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis, verbal ou écrit, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin.*

*988. Le propriétaire qui doit permettre l'accès à son fonds a droit à la réparation du préjudice qu'il subit de ce seul fait et à la remise de son fonds en l'état. »*

[90] De la lecture de l'article 987, un propriétaire doit avoir accès à son fonds si nécessaire.

[91] Il était facile de permettre au demandeur de faire les travaux sur son garage en minimisant les dommages et les conséquences sur les aménagements situés sur le terrain du défendeur. Les nombreux événements et comportements intolérants du défendeur avec l'aide de sa conjointe ont fait en sorte qu'au lieu de favoriser la réalisation de ces travaux, ils les ont rendus difficiles, voire impossibles.

[92] Il faut se rappeler que lors de la transmission de la mise en demeure du demandeur en septembre 2007, des installations plus sommaires étaient en place. Il aurait alors été facile de permettre l'accès des lieux et la remise en état du terrain du défendeur aurait été plus facile à faire. Au lieu de répondre positivement à la demande de son voisin, le défendeur a, au contraire, mis en place des infrastructures plus imposantes rendant dorénavant les travaux presque impossibles à réaliser et la remise en état des lieux beaucoup plus dispendieuse.

[93] Cela constitue de la part du défendeur l'exercice déraisonnable de son droit de propriété et une faute civile au sens de l'article 1457 C.c.Q.

[94] À l'audition, le défendeur s'est dit prêt à laisser circuler le demandeur sur sa propriété à la condition qu'il remette les lieux dans le même état. Ce qui sera assez

coûteux vu sa décision de mettre en place des installations suite à la réception de la mise en demeure. Il a fallu que le demandeur entreprenne une procédure en injonction pour qu'il fasse preuve d'un minimum de collaboration. Une fois rendu à l'audition, il se dit ouvert et prêt à laisser l'accès aux lieux. C'est trop peu, trop tard.

[95] Devant la preuve faite et dans la mesure où on ne peut, dans notre droit, bénéficier des conséquences de son comportement fautif, le tribunal ordonnera que le demandeur puisse avoir accès aux lieux sur un espace de trois pieds à partir du mur du garage, tout en ordonnant au défendeur d'assumer à ses frais la remise en état des lieux. En agissant comme il l'a fait, le défendeur est l'artisan de son propre malheur et il doit assumer les conséquences de son comportement.

[96] Évidemment, on peut imaginer que lors des travaux du demandeur, des problèmes pourraient à cette occasion avoir lieu. Libre à chaque partie de comprendre le message que le tribunal envoie dans le présent jugement.

[97] La vie en société et les relations entre voisins impliquent des devoirs et obligations qui doivent être respectés par chacun. À ce jour, tout a été occasion de conflit. Espérons que l'exécution des travaux par le demandeur sur son garage ne soit pas de nouveau l'occasion d'un autre conflit et surtout vu les ordonnances rendues dans le présent jugement, ne soient pas l'occasion d'un comportement qui pourrait donner lieu au dépôt de procédures en outrage au tribunal en cas de non-respect de l'ordonnance.

[98] La preuve a porté sur plusieurs sujets de disputes qui ne sont pas comme tels à la base de la réclamation en soi, mais participent à bien expliquer le climat d'intolérance qui règne dans ce dossier. C'est en fonction de cette pertinence qu'ils ont été mis en preuve.

[99] À titre d'exemple, les reproches du défendeur quant à la couleur choisie par le demandeur ( notons que ces reproches sont reproduits à l'allégation no 9 de la défense et maintenus à l'audition ). Il est vrai que cela est bien peu de chose, mais cela fait partie des comportements d'intolérance qui ont fait en sorte que se développe une relation de voisinage qui s'est détériorée au point d'en arriver à l'altercation physique du 6 mai 2008.

[100] Le témoignage de madame D'Astous a été important pour le tribunal, tant sur la détermination des faits que sur l'appréciation de sa crédibilité. Madame D'Astous, à qui on reproche d'être intervenue dans l'altercation du 6 mai, est une femme de 62 ans, plutôt frêle, qui a rendu un témoignage tout à fait crédible, du début à la fin. Il n'y a eu aucune exagération dans le récit des événements et elle et son conjoint ne se sont pas contredits.

[101] Les événements entourant la piscine et le trampoline sont des démonstrations de l'intolérance manifestée par le défendeur et sa conjointe. Il faut se mettre dans le

contexte, les terrains des deux parties ne sont pas très grands, le tribunal réfère au certificat de localisation. Pour le défendeur et sa conjointe, la relation avec leur voisin était mauvaise et tout devenait pour eux objet de litige.

[102] L'évènement du ballon est aussi révélateur et fort surprenant. On parle d'un enfant de 6 ou 7 ans, la réaction du défendeur est totalement déficiente et exagérée. Qui plus est, dans la version de madame Daigneault, le ballon est arrivé directement sur la pizza qui était sur la table dehors. Son conjoint, qui a également raconté l'évènement hors de la présence de madame, n'a pas fait allusion à cette pizza. Il est surprenant que monsieur n'en ait pas fait état. Doit-on croire la version de madame ou celle de monsieur ? De toute façon, la réaction du défendeur était en soi un signe d'intolérance à l'endroit d'un jeune enfant et cette réaction abonde dans le même sens des autres comportements déraisonnables du défendeur ou de sa conjointe.

[103] Si on accepte de vivre dans de telles conditions de proximité relative, il faut accepter certains inconvénients. Il faut être tolérant. Les voisins ont le droit d'avoir des enfants et ceux-ci ont le droit de s'amuser à l'extérieur, sans avoir peur des réactions agressives à répétitions des voisins. La vie en société et les relations normales et raisonnables de voisinage exigent un minimum de collaboration.

[104] La plupart des incidents décrits dans le présent dossier étaient tous normaux, mais les réactions du défendeur et de sa conjointe étaient déraisonnables et disproportionnées. Ces réactions ont provoqué des inconvénients pour le demandeur et sa famille. Et surtout, ces inconvénients ont conduit à un niveau de tension entre les voisins qui pouvait rendre prévisible l'altercation du 6 mai 2008.

[105] Pour qu'une telle altercation se produise, il fallait que quelqu'un mette le feu aux poudres. Ce fut l'œuvre de la conjointe du défendeur qui a eu la très, très mauvaise idée de sortir un bâton de baseball pour, selon son témoignage, se protéger et aller chercher son linge sur la corde.

[106] À l'audition, le tribunal a demandé à madame Daigneault si, comme elle le prétend, elle avait eu peur ? N'aurait-il pas été plus sage de rester chez elle ? À la limite, si elle sentait sa sécurité menacée, pourquoi ne pas avoir appelé la police ? Sa réponse fut catégorique, elle persiste et signe, elle a bien fait. Il fallait qu'elle sorte dehors avec un bâton de baseball pour se protéger. Pour se justifier, elle allègue qu'elle devait aller chercher son linge sur la corde. Elle maintient le bien-fondé de son comportement et n'a commis aucune erreur.

[107] Il arrive que des personnes agissent sous le coup de l'impulsion et que lors du procès, une fois la poussière retombée, elles acceptent et reconnaissent qu'elles puissent avoir commis une erreur de jugement. Manifestement ce n'est pas le cas de madame Daigneault. Cela participe aussi à rendre son témoignage peu crédible et rendu dans le seul but de défendre sa position et celle de son conjoint. La recherche de la vérité n'a pas été sa première préoccupation lors de son témoignage.

[108] À titre d'exemple, à l'audience elle raconte de quelle façon elle s'adressait à madame D'Astous. La question lui a alors été posée. Est-ce que le ton utilisé était aussi doux que lors de son témoignage ? Elle affirme que oui et prétend ne pas avoir utilisé un ton agressif. Le tribunal ne la croit pas. Cela est invraisemblable compte tenu du niveau de tension qui existait à ce moment-là. Son ton était assurément agressif, ce qui allait dans le sens et à la mesure de sa décision d'intimider ses voisins en sortant dehors avec un bâton de baseball. Cette décision d'intimider ses voisins est encore plus inacceptable si on tient compte de l'âge du demandeur et de son épouse, 20 ans plus âgés que madame Daigneault.

[109] Témoignant sur les événements du mois de mai 2008, le défendeur dit que madame D'Astous « *allait charger sur ma femme* ». Cette partie du témoignage du défendeur est fort surprenante et invraisemblable. Il faudrait croire que madame D'Astous, femme plutôt frêle, de 20 ans l'aînée de sa conjointe, veuille s'en prendre à celle-ci armée d'un bâton de baseball ! Le tribunal ne donne aucune crédibilité au témoignage du défendeur sur cet aspect du dossier. Il est responsable des dommages causés au demandeur lors de cette altercation. Il n'a pas agi pour calmer la situation, il n'y a aucune défense de provocation valable dans ce dossier. Les blessures subies par le demandeur sont une conséquence directe des voies de fait causées par le défendeur. Le tribunal considère que le défendeur a commis une faute civile dont la conséquence directe a été les blessures subies par le demandeur.

[110] Traitant de l'aspect de la crédibilité, lors de son témoignage, il n'a pas voulu admettre que manifestement la caméra que l'on voit sur la photo P-3 n'est pas uniquement installée en direction de la porte d'entrée, mais est installée en direction du terrain du demandeur. Devant l'évidence, il a fini par admettre ce que semble démontrer la photo. Cette réticence participe à affecter sa crédibilité.

[111] Le défendeur et sa femme ont choisi l'intransigeance et la provocation. Une telle attitude peut mener à des comportements inadéquats, excessifs et même violents comme la preuve l'a démontré lors de l'événement du 6 mai 2008.

[112] Le demandeur a plaidé l'application de l'abus de droit en matière de trouble de voisinage en référant entre autres à la décision phare en la matière *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*<sup>1</sup>. Cette décision permet de qualifier le comportement du défendeur de trouble de voisinage au sens de cet arrêt.

[113] L'ensemble du litige entre les parties fait appel certes à cette notion d'abus de droit en matière de trouble de voisinage, mais réfère également et simplement à l'article 1457 C.c.Q.

---

<sup>1</sup> *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, [2008] 3 R.C.S. 392.

**Les dommages**

[114] Le demandeur demande une indemnité pour le loyer perdu à cause du comportement du défendeur. Il réclame 475 \$ par mois. Le loyer est vacant depuis le mois de juin 2010. Le tribunal note que sur l'aspect de la réclamation portant sur la perte de location, la preuve a été très ténue. Le demandeur a prétendu que ce montant ne faisait pas partie du 10 000 \$ déjà réclamé et allégué dans les procédures.

[115] Le tribunal doit rejeter cette partie de la réclamation vu l'insuffisance de preuve quant aux démarches faites par le demandeur pour louer ce logement et vu l'absence de preuve du lien causal entre les reproches et l'impossibilité de pouvoir louer le logement. Dans son témoignage, il a même admis ne pas avoir fait trop de démarches pour louer ce logement. Ce chef de réclamation ne faisait pas non plus partie de la procédure telle qu'engagée. Il était difficile pour le défendeur de se préparer et d'exercer son droit à une défense pleine et entière en regard d'une réclamation qui n'a pas été alléguée. Rappelons que le seul allégué de la requête introductive portant sur les dommages se retrouve au paragraphe 21 :

*« 21. Par ailleurs, les agissements illégaux du défendeur causent des dommages-intérêts au demandeur, que ce soit à titre de dommages moraux ou de perte de jouissance de sa propriété, ces dommages étant évalués à ce jour à la somme de 10 000.00\$, sauf à parfaire. ».*

[116] Le demandeur demande que le tribunal ordonne au défendeur qu'il déplace la clôture qu'il a installée en septembre 2007, afin de lui permettre de faire quelques travaux et peindre le côté de son garage. Il lui demande de relocaliser sa clôture à trois ou quatre pieds de la ligne séparative et, par la même occasion, de déplacer au même endroit son bac d'eau et tous les aménagements.

[117] Le demandeur n'est pas raisonnable dans sa démarche lorsqu'il demande au tribunal d'émettre une injonction forçant le défendeur à déplacer en permanence la clôture sur son terrain de trois ou quatre pieds.

[118] Le demandeur a le droit d'obtenir que le défendeur fasse ce qu'il faut pour donner accès à son garage. Par contre, on ne peut pas demander au défendeur de déplacer en permanence la clôture qui se trouve sur son terrain. Il devra temporairement déplacer cette clôture et les installations de trois pieds de façon à permettre au demandeur de faire ses travaux.

[119] Lorsqu'il voudra faire lesdits travaux, le demandeur devra en aviser le défendeur un mois avant le début des travaux et le défendeur devra déplacer la clôture et les aménagements de façon à rendre possible l'exécution des travaux par le demandeur. Les coûts qui seront ainsi occasionnés devront être payés par le défendeur.

[120] Le demandeur réclame le montant des honoraires d'avocat payés pour faire valoir ses droits. Il parle de plus ou moins 4 000 \$. Lors des plaidoiries, l'avocat du



demandeur a soutenu qu'il s'agissait plutôt d'un montant de 6 000 \$. Les comptes d'honoraires devaient être déposés en preuve, mais ne l'ont pas été. Les comptes ont été déposés en plaidoirie sans plus. Le tribunal considère que comme toute pièce, les comptes d'honoraires doivent être valablement dénoncés et déposés à la cour. La partie adverse a le droit de contre-interroger lors du dépôt de ces comptes. Cet aspect de la réclamation ne sera pas accordé.

[121] Relativement à la réclamation pour les dommages subis par le demandeur, la preuve révèle qu'il a été projeté au sol par le défendeur. Le demandeur a perdu connaissance, il s'est retrouvé avec le bâton de baseball dans la figure et il a reçu des coups du défendeur. La photo P-12 démontre qu'il saignait et que ces blessures sont la conséquence directe du comportement du défendeur. Il a été conduit à l'hôpital et a été gardé en observation pendant quelques heures.

[122] Le demandeur a été affecté par cette agression dont le défendeur est responsable et a dû consulter une psychologue, il dépose les factures totalisant 2 015 \$. Le tribunal considère qu'il est en droit de récupérer ces sommes.

[123] Pour les blessures et le préjudice psychologique subis, le demandeur est en droit de recevoir une indemnité que le tribunal fixe à 5 000 \$.

[124] Cette indemnité est consécutive à la faute du défendeur en ce qui a trait à l'aspect des dommages subis lors de l'altercation. Cette somme est aussi justifiée comme conséquence du comportement fautif du défendeur tout au long des années où il a abusé de ses droits à titre de voisin.

[125] Il sera nécessaire d'ordonner au défendeur d'enlever toute caméra vidéo installée à proximité de la ligne séparative des terrains et dirigée vers le terrain du demandeur.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[126] **ORDONNE** au défendeur d'enlever toute caméra vidéo installée à proximité de la ligne séparative des terrains et dirigée vers le terrain du demandeur ;

[127] **ORDONNE** au défendeur de cesser toute forme de harcèlement, menace ou intimidation à l'encontre du demandeur et des membres de sa famille ;

[128] **CONDAMNE** le défendeur à payer au demandeur la somme de 2 015 \$ en remboursement des frais pour des séances avec la psychologue ;

[129] **CONDAMNE** le défendeur à payer au demandeur la somme de 5 000 \$ pour les conséquences de son comportement abusif, pour les troubles de voisinage qu'il a fait subir au demandeur, pour les blessures et le préjudice psychologique subis par le demandeur suite à l'altercation du 6 mai 2008 ;

[130] **ORDONNE** au défendeur de permettre l'accès aux lieux sur sa propriété, de son côté du garage du demandeur, sur une distance de trois pieds tout le long de la ligne séparative, et ce, pour la durée des travaux que le tribunal détermine à un maximum de 14 jours.

[131] **ORDONNE** au défendeur de faire à ses propres frais, les travaux pour permettre un tel accès, y compris les travaux de déplacement et de remplacement des aménagements installés sur sa propriété, à proximité du garage du demandeur ;

[132] Le tribunal **PRÉCISE** que le demandeur devra aviser le défendeur un mois à l'avance, par courrier certifié, de sa décision de faire les travaux et aura accès aux lieux pour faire ses travaux durant une période maximale de deux semaines ;

[133] **LE TOUT** avec dépens contre le défendeur.

---

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

*Me François Legendre*  
Pour le demandeur

*Me William Hévey*  
Pour le défendeur

Date d'audience : Le 8 juin 2011