
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

1^{er} juillet 2016

Trouble de voisinage et vice caché

Un propriétaire troublé dans la jouissance de sa propriété par un voisin indélicat a le droit de prendre un recours judiciaire contre le voisin fautif basé sur les dispositions générales en matière de voisinage du Code civil du Québec, que les municipalités peuvent compléter par des règlements. Ce recours sanctionne le comportement excessif d'un voisin qui se situerait au-delà de la tolérance normale attendue entre voisins en société, la loi ne sanctionnant que les comportements anormaux¹. Il arrive cependant que plutôt que de poursuivre son voisin, le nouvel acquéreur désire entreprendre un recours contre son vendeur qui lui aurait caché la présence de ce voisin trouble-fête.

Le Code civil du Québec prévoit que le vendeur doit non seulement délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente avec tous ses accessoires, mais aussi, que ce dernier doit garantir au nouvel acquéreur que le bien et que « le bien et ses accessoires sont exempts de vices cachés ». Le voisin peut-il alors être considéré comme un accessoire du bien?

La réponse à cette question est non. Le voisin n'est pas un accessoire car il ne rend pas le bien propre à l'usage auquel il est destiné, pas plus que le voisin n'est pas un prolongement naturel du bien. Donc, on ne peut avoir un recours contre le vendeur à cause du voisin sur la seule base du vice caché. Par contre, le problème pourrait être différent si des fausses représentations ont été faites à l'acheteur au moment de l'achat ou si le trouble résulte de vice dans la structure ou les aménagements de l'immeuble. C'est notamment le cas en copropriété divisée lorsqu'une insonorisation déficiente due à une mauvaise construction empêche l'acheteur de jouir de sa propriété. Cet acheteur pourrait avoir un recours contre le constructeur, le syndicat de copropriété ou contre son vendeur si jamais ce dernier n'a pas dénoncé ce trouble au moment de la vente. Dans l'affaire *Villemagne c. Frappier*, jugement de 2010, l'acheteur accusait le vendeur de lui avoir caché l'existence d'un conflit de voisinage résultant de la petitesse du

¹ Article 976 du Code civil du Québec

stationnement du locataire du haut de leur duplex, ce dernier ne pouvant sortir de son véhicule une fois stationné car impossible d'ouvrir les portes de la voiture du côté conducteur. Il a donc fallu faire émettre un certificat de piquetage, ériger une clôture et agrandir les deux places de stationnement pour régler la situation. Le juge a néanmoins considéré que la définition du trouble de l'acheteur était exagérée et ne correspondait pas à la norme de la loi.

Donc, il faut toujours mieux être un acheteur prudent et diligent lors de l'achat, se renseigner adéquatement non seulement à l'égard du bien mais aussi du voisinage pour éviter des surprises fâcheuses.

Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.

www.assistco.ca