

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME
« Chambre civile »

N° : 700-32-014012-049
700-32-014013-047

DATE : 24 octobre 2005

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PIERRE E. AUDET, J.C.Q.

NO : 700-32-014012-049

DENIS FRAPPIER

177, 100^e Avenue
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 1K3
Partie demanderesse

C.

9023-4683 QUÉBEC INC., opérant le commerce d'alimentation
sous la bannière IGA à Lafontaine sous le nom de Marché Lord de Lafontaine
2012, St-Georges
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 1M6
Partie défenderesse

NO : 700-32-014013-047

NICOLE FRAPPIER

177, 100^e Avenue
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 1K3
Partie demanderesse

C.

9023-4683 QUÉBEC INC., opérant le commerce d'alimentation
sous la bannière IGA à Lafontaine sous le nom de Marché Lord de Lafontaine
2012, St-Georges
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 1M6
Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi des réclamations respectives de 7 000 \$ à titre de dommages-intérêts de monsieur Denis Frappier et de sa conjointe, madame Nicole Frappier, contre la partie défenderesse, le Marché Lord IGA, en raison du bruit causé par les camions de livraison au marché d'alimentation de cette dernière, rue St-Georges à St-Jérôme (Lafontaine).

[2] Les deux réclamations des conjoints Frappier ont été réunies pour les fins de l'audition. La présente décision statue sur les deux requêtes contre la partie défenderesse.

[3] Le présent litige porte en substance sur l'obligation d'un propriétaire de ne pas utiliser son droit de propriété d'une façon qui compromette l'utilisation concurrente du droit de propriété des autres.

[4] En substance, les demandeurs se plaignent du bruit causé par les camions des fournisseurs qui livrent leurs marchandises à l'épicerie de la défenderesse tard dans la soirée et très tôt dans la matinée quand ce n'est pas en pleine nuit. Ce va-et-vient bruyant des camions de livraison leur cause de sérieux problèmes d'insomnie depuis leur arrivée dans le voisinage en 1999.

[5] La partie défenderesse nie toute responsabilité. Ses motifs de contestation sont énoncés comme suit par son représentant dûment autorisé, monsieur Sylvain Binette, directeur-gérant de la succursale rue St-Georges :

- « 1. Le commerce de la partie défenderesse est situé en zone commerciale;
2. Lors de l'achat de son condominium par la partie demanderesse en 1999, la partie défenderesse exerçait déjà ses activités à cet endroit depuis plusieurs années;
3. La partie défenderesse ne contrevient à aucune réglementation municipale, n'exerçant que des activités commerciales normales en contexte commercial (Article 14) et n'ayant jamais toléré de bruit excédant 45 décibels (Article 15) entre 22h00 et 7h00 ni quelque activité que ce soit à quelque période que ce soit entraînant des bruits excédant 65 décibels (Article 16);
4. La partie défenderesse n'a jamais exercé ni toléré aucune activité causant des inconvénients excédant la limite de tolérance exigible entre voisins;
5. La partie défenderesse n'a d'ailleurs jamais entendu parler de la partie demanderesse de quelque façon que ce soit avant la période entourant sa mise en demeure du 21 mai 2004;
6. En aucune façon la partie défenderesse n'était-elle donc au courant de quelque prétendu préjudice subi par la partie demanderesse, ni n'en a été avisée;
7. Malgré cela et malgré tout ce qu'elle décrit précédemment, la partie défenderesse a assisté à une réunion à laquelle était présente la partie demanderesse le 27 mai 2004 et a, à la suite de cette réunion, pris des mesures draconiennes pour améliorer la situation alléguée en interdisant désormais à ses fournisseurs toute livraison entre 22h00 et 7h00 le matin;
- [...]
10. La partie demanderesse n'a, de fait, subi aucun dommage;
11. Si dommage il y a, les montants réclamés sont grossièrement exagérés, d'autant plus qu'ils sont joints à une demande jumelle de la part de la personne mariée avec la partie demanderesse; »

Les principaux faits

[6] De la preuve tant documentaire que testimoniale, le Tribunal dresse le portrait succinct suivant des événements à l'origine du litige.

[7] Lors de l'achat par les conjoints Frappier de leur condominium en 1999 sur la 100^e Avenue à St-Jérôme, la partie défenderesse opère déjà depuis plusieurs années

une épicerie sous la bannière IGA. Ce secteur de St-Jérôme, anciennement Lafontaine, est d'ailleurs une zone désignée commerciale.

[8] Avant d'acheter, les Frappier avaient pris soin de s'informer du degré de « quiétude » du secteur avoisinant l'épicerie. D'ailleurs, monsieur Frappier avait à cet effet consulté, soutient-il, le maire de Lafontaine de l'époque, qui l'avait alors rassuré. Nouvellement retraité, monsieur Frappier était à la recherche d'un secteur tranquille de la ville.

[9] Or, dès les premières nuits passées à leur condominium, le va-et-vient des camions de livraison se fait entendre. Dès leur arrivée sur place, les conducteurs soulagent leurs camions des marchandises transportées, sans attendre les heures régulières d'ouverture du commerce.

[10] Le demandeur Denis Frappier s'en plaint auprès du détenteur de la franchise IGA, monsieur Gérald Lord. Dans un premier temps, ce dernier manifeste de l'empathie. Des efforts seront faits pour que soient réduites sinon complètement éliminées les activités bruyantes tard en dehors des heures permises.

[11] Une amélioration certaine est ressentie dans les premiers temps, déclare monsieur Frappier mais, très vite, le va-et-vient des camions de livraison reprend de plus belle causant des nuits d'insomnie aux demandeurs Frappier.

[12] Puis, les plaintes tant auprès du gérant du commerce de la défenderesse qu'auprès de la municipalité ou du service de police s'additionnent. Pour appuyer les autorités concernées dans leur démarche, le couple Frappier doit se lever à tour de rôle

la nuit pour prendre note des coordonnées des fournisseurs fautifs et ainsi faire la preuve du bien-fondé de leurs plaintes successives.

[13] La situation perdure pendant des mois voire des années. Pendant ce temps, la tension monte dans le couple et les problèmes d'insomnie augmentent. Une médication est prescrite à monsieur Frappier, notamment.

[14] Les demandeurs Frappier ne sont pas les seuls à se plaindre. Les propriétaires des autres condos en font de même, principalement auprès de la municipalité. Des avis d'infractions sont émis sans que cessent les activités nocturnes de livraison et ce, aussi malgré les efforts réels des dirigeants du Marché Lord pour régler le problème.

[15] Des communications verbales et écrites sont transmises aux conducteurs des fournisseurs pour qu'ils respectent la réglementation municipale sur le bruit.

[16] Exaspéré par la situation qui perdure et encouragé par son fils Joël, le demandeur Frappier augmente d'un cran la pression sur le Marché Lord IGA.

[17] Le 21 mai 2004, il transmet à la défenderesse une mise en demeure par laquelle il lui réclame la somme de 7 000 \$ à titre de dommages-intérêts. Il s'en explique comme suit :

« Monsieur Gérald Lord, la présente est pour vous informé que suite aux nombreuses plaintes que j'ai formulées contre vous concernant le bruit émis par les nombreuses livraisons durant la nuit, je constate que la situation ne s'est guère améliorée. En effet, depuis 1999 que la situation perdure malgré des règlements municipaux qui prohibe toute émission de bruit entre 22h00 et 7h le lendemain. De ce fait, ma qualité de vie ne fait que se détériorer par vos actions. Je vous réclame donc une somme de 7000\$ pour les préjudices causés entre 1999 et 2004. [...] »

[18] La mise en demeure provoque la rencontre entre les parties au bureau de la municipalité le 27 mai 2004. Les représentants du Marché Lord IGA prennent notamment l'engagement de faire respecter la réglementation municipale contre le bruit en dehors des heures autorisées.

[19] Une affiche est ainsi installée près des portes de la réception de livraison à l'arrière de l'édifice abritant le commerce, laquelle rappelle les restrictions et les sanctions applicables :

« Réception
Aucune réception
Entre 23:00 P.M. et 7:00 A.M.
Règlement municipal
Ville de St-Jérôme (BRUIT)
Amende - \$ 150.00 »

[20] Malgré la bonne volonté et les efforts des dirigeants du Marché Lors IGA, les livraisons durant la nuit continuent. Les conducteurs des camions récalcitrants sont pour la plupart ceux associés à l'entreprise mère IGA ou Sobeys. Certains conducteurs n'hésitent d'ailleurs pas à reculer leur « mastodonte » sur les chaînes retenues par des pilonnes de béton qui bloquent ainsi l'entrée de livraison et à les jeter par terre, libérant ainsi le passage. Les portes du commerce s'ouvrent et la livraison s'effectue.

[21] Sensibilisées à nouveau par les Frappier et d'autres voisins de l'épicerie également incommodés pour le bruit nocturne, les autorités municipales additionnent les « mises en demeure et avis » auprès de la défenderesse tout au cours de l'été 2004.

[22] Ce n'est finalement qu'à l'été 2005 que le bruit nocturne cesse. Il ne persiste que les livraisons effectuées très tôt avant 7 h les samedis et dimanches matins par des fournisseurs de pain, selon monsieur Frappier. Le gérant de nuit de la défenderesse

témoigne qu'à sa connaissance, il n'y a plus de telles livraisons durant les heures prohibées. Les portes ne sont tout simplement pas ouvertes, soutient-il.

Les règles de droit applicables

[23] L'article 976 du Code civil édicte « la norme de conduite » devant guider les tribunaux dans l'appréciation du comportement acceptable entre voisins :

« **Art. 976.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils de doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. »

[24] La mesure applicable est le caractère anormal et exorbitant des inconvénients. Le propriétaire devient responsable de plein droit, sans qu'il y ait faute, dès que l'utilisation de son droit a pour effet de causer à autrui un préjudice qui dépasse les inconvénients normaux que chacun est tenu de subir¹.

[25] La légalité de l'activité ne constitue pas par ailleurs une excuse légitime. Il est en effet bien établi que l'obtention d'un permis d'établissement ou d'exploitation de l'autorité législative ou administrative compétente ne confère pas une immunité et ne constitue pas une défense à une poursuite pour troubles de voisinage².

[26] La règle est en somme que tout citoyen doit accepter de subir les inconvénients raisonnables du voisinage. En contrepartie, il est en droit de s'attendre que ses voisins ne puissent pas utiliser leurs droits de propriété d'une façon qui compromette l'utilisation concurrente du sien et de ceux de ses voisins. La réciprocité est de mise.

¹ *Gourdeau c. Letellier-de St-Just*, [2002] R.J.Q. 1195 (C.A.); M. GAGNÉ, « Les recours pour troubles de voisinage : les véritables enjeux », EYB2004DEV477, p. 1 à 24 de 50

² *Barrette c. Ciment du Saint-Laurent inc.*, [2003] R.J.Q. 1883 (C.S.) et *Blais c. Langevin*, B.E. 2004-2 (C.S.)

[27] Convient-il de préciser que les obligations de bon voisinage ne s'analysent pas d'après la même norme suivant qu'il s'agit d'un quartier commercial ou résidentiel; ce qui est répréhensible dans la première situation peut très bien ne pas l'être dans la deuxième³!

[28] La démarcation entre ce qui est un inconvénient raisonnable qui résulte du voisinage et ce qui est un dommage est une question de fait laissée à l'appréciation des tribunaux. Saisi d'un litige entre voisins, le Tribunal doit tenir compte de tous les faits, notamment de la gravité du préjudice et de la tolérance qui doivent exister entre les propriétaires. De même, l'antériorité d'installation dans le secteur visé n'est pas en soi une fin de non-recevoir, mais un facteur parmi d'autres que le Tribunal doit prendre en considération pour évaluer le montant des dommages dus, le cas échéant⁴.

La décision

[29] Une première remarque apparaît opportune.

[30] Qu'une municipalité ait l'obligation d'assurer le respect de ses règlements est une réalité juridique incontestable. Cependant, en cas de litige, elle n'est pas cependant compétente pour décider en dernier ressort de leur interprétation, pas plus qu'elle ne peut limiter les droits de ses contribuables à leur égard. Son activisme de bon aloi au regard de sa réglementation ou son contraire, son inaction, ne limitent pas pour autant

³ M. GAGNÉ, « Les recours pour troubles de voisinage : les véritables enjeux », EYE2004DEV477, p. 6-7-8 de 50; *Gagnon c. Gagnon*, REJB 1997-05116 (C.S.), paragr. 23 et *Corriveau c. Golf Horizon inc.*, AZ-50082891 (C.Q.)

⁴ M. GAGNÉ, *id.*, p. 9-10-11 de 50

le citoyen qui se croit lésé de poursuivre en dommages devant les tribunaux les propriétaires fautifs⁵.

[31] En l'instance, c'est séance tenante que le Tribunal a fait droit pour partie aux réclamations respectives des demandeurs Frappier en leur accordant chacun 3 000 \$ pour ainsi réparer le préjudice subi au cours des dernières années par le bruit causé par le va-et-vient des camions de livraison à l'arrière du commerce d'alimentation opéré par la défenderesse, le Marché Lord IGA.

[32] La preuve est probante que depuis l'acquisition en 1999 de leur unité de condominium à proximité du commerce de la défenderesse, le bruit nocturne causé par la livraison effectuée en dehors des heures permises cause préjudice aux demandeurs.

[33] Les nombreuses démarches tant auprès de la défenderesse qu'auprès de la municipalité n'ont de fait porté fruit qu'à compter de la mise en demeure de mai 2004 par laquelle les demandeurs Frappier ont réclamé un dédommagement pour le préjudice subi.

[34] Comme il a été mentionné ci-dessus, le permis d'opérer son marché d'alimentation ne l'autorisait pas pour autant à déroger à la réglementation municipale contre le bruit. Tous doivent s'y soumettre. Les dirigeants de la défenderesse ne l'ignoraient d'ailleurs pas. Si leurs intentions n'étaient pas malveillantes à l'endroit de leurs voisins, les demandeurs Frappier, il est par contre manifeste que pendant plusieurs années, ils ont preuve de laxisme en la matière.

⁵ *Pilon c. Aerospace Welding Inc.*, J.E. 97-1210 (C.S.)

[35] Malgré les nombreuses plaintes des voisins et les lettres ou avis reçus de la part de la municipalité de Lafontaine puis de Saint-Jérôme, comme suite à la fusion municipale, la défenderesse s'est limitée pour l'essentiel à informer ses fournisseurs de l'opportunité de livrer leurs marchandises durant les heures autorisées par la réglementation municipale.

[36] C'est une chose que d'informer ou de sensibiliser ses fournisseurs, c'en est une autre que de leur ouvrir toute grande la porte de réception des marchandises et leur permettre ainsi de décharger leurs livraisons et, dans sa foulée, briser la quiétude du voisinage durant la nuit et très tôt le matin.

[37] Le Tribunal prend bonne note qu'à compter de mai 2004, la défenderesse a multiplié les démarches pour éliminer le bruit des camions de livraison la nuit en refusant notamment toute livraison le soir. S'il persiste « quelques îlots de résistance », les matinées de fins de semaine, la volonté manifestée des dirigeants du Marché Lord IGA a certes porté fruit, ce qui n'efface pas pour autant les troubles et inconvénients indéniables du passé pas si lointain.

[38] Ce n'est pas tant la faute qui est ici pertinent mais bien « le caractère anormal et exorbitant » des inconvénients subis par le couple Frappier. Le bruit causé par le va-et-vient des camions de livraison en dehors des heures permises par la réglementation municipale dépasse en l'instance la norme acceptable entre voisins même dans une zone commerciale.

[39] La responsabilité établie entraîne dans sa foulée l'indemnisation pour le préjudice subi.

[40] L'évaluation du préjudice pour atteinte à la paix et à la jouissance de la propriété causé par le bruit est chose délicate!

[41] L'article 1607 du Code civil d'application générale énonce la possibilité de réclamer une indemnité pour des dommages actuels, certains, directs et immédiats.

[42] Au regard des troubles de voisinage, le critère de préjudice irréparable est rencontré si l'atteinte est démesurée en rapport avec ce que l'on peut s'attendre des règles de bon voisinage⁶.

[43] En d'autres termes, c'est uniquement la portion des inconvénients qui excède le seuil des inconvénients normaux qui constitue le préjudice qui doit être évalué par le tribunal et donner lieu à l'attribution des dommages-intérêts⁷.

[44] Le couple Frappier réclame chacun la somme de 7 000 \$ à titre de compensation pour le préjudice subi.

[45] Le préjudice subi par le couple Frappier est indéniable.

[46] Le bruit excessif durant la nuit et très tôt dans la matinée a troublé pendant plusieurs années leur sommeil. Plus encore, ils devaient même, à tour de rôle, se lever dans la nuit pour relever les coordonnées des fournisseurs fautifs à la demande expresse des autorités policières et municipales. Pas étonnant dans un tel contexte que des problèmes de santé s'en suivirent et perdurent encore malgré la nette accalmie constatée. La fatigue accumulée et le stress ont par ailleurs augmenté la tension dans

⁶ *St-Eustache (Ville de) c. 149644 Canada inc.*, J.E. 96-954 (C.S.); J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Éd. Y. Blais, 2003, paragr. 210 et M. GAGNÉ, *id.*, p. 13 à 15 de 50

⁷ M. GAGNÉ, *id.*, p. 14 de 50

le couple. Enfin, ce n'est pas seulement quelques démarches en quelques mois qu'ont dû entreprendre les conjoints Frappier pour que cesse le bruit excessif en dehors des heures permises, mais bel et bien une longue série de démarches qui ont connu leur point culminant avec le recours entrepris devant la Division des petites créances de cette Cour. Les trois dernières années doivent servir d'années de référence pour la réparation du préjudice subi.

[47] Tenant compte de ces facteurs, le Tribunal attribue à chacun des demandeurs la somme de 3 000 \$; somme juste et raisonnable dans le contexte du présent litige.

[48] **Pour les motifs déjà énoncés séance tenante à l'audience puis repris en substance ci-dessus, le Tribunal :**

[49] **ACCUEILLE** en partie la réclamation des demandeurs;

[50] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer aux demandeurs chacun la somme de 3 000 \$ avec intérêt au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil depuis la mise en demeure du 8 juin 2004 et les frais judiciaires pour les deux dossiers, à savoir 286 \$.

Pierre E. Audet,
Juge à la Cour du Québec

Date d'audience : 24 octobre 2005