

## CHRONIQUE DE DROIT DES BIENS

François Frenette

Volume 4, Number 1, 1973

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1059779ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1059779ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

### ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

Frenette, F. (1973). CHRONIQUE DE DROIT DES BIENS. *Revue générale de droit*, 4 (1), 91–102. <https://doi.org/10.7202/1059779ar>

# CHRONIQUE DE DROIT DES BIENS

par François FRENETTE,

professeur à la Faculté de Droit de l'Université d'Ottawa.

## 1. NOTION DE PROPRIÉTÉ.

Un arrêt récent de la Cour d'appel (*Ville de Montréal c. Cedar Towers Corporation*, 1972 C.A. 270) nous donne l'occasion de raviver une querelle, toute théorique selon certains mais non moins intéressante selon nous, divisant Anciens et Modernes sur la notion de propriété.

Les faits en cause sont simples et de peu d'importance. Il s'agit d'un cas d'expropriation de terrains sur lesquels l'intimée s'était engagée à ériger une maison de rapport qu'elle devait ensuite louer aux fins d'exploitation personnelle pour une période de vingt ans. Sa réclamation en dommages fondée sur l'article 407 C.C. fut accueillie pour partie par la Cour supérieure aux motifs que l'entente de la demanderesse avec le propriétaire du fonds « lui comportait ce droit », qu'elle bénéficiait des mêmes recours qu'un locataire dépossédé et, enfin, que le mot « propriété » compris à l'article 407 C.C. s'étendait à un droit personnel perdu par suite d'expropriation. La Cour d'appel réitère et entérine les propos du juge de première instance, en particulier sur le sens du mot propriété, et rejette tant l'appel principal qu'incident des parties au litige pour des raisons n'ayant aucunement trait à l'objet de la présente discussion.

Le point à débattre est donc le suivant: peut-on parler de propriété des créances? Évidemment oui et, à cet égard, la décision du tribunal d'appel a été rendue à bon droit. Il n'y a pas si longtemps néanmoins, la réponse eût été toute autre et il n'est pas dit d'ailleurs que certains, consciemment ou non, ne livrent pas aujourd'hui encore un combat d'arrière-garde pour la propriété corporelle (A. ROUAST, *Travaux de l'Association Henri Capitant*, t. I, 1945, p. 45 et s.; W. de M. MARLER, *The Law of Real Property*, Québec, 1932, No. 65; P.-B. MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. II, Montréal, 1896, pp. 392 et 477; A. MONTPETIT et G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, t. III, Montréal, 1945, p. 18; L. BAUDOUIN, *Le droit civil de la Province de Québec*, Montréal, 1953, pp. 352 et 361).

Il ne sied pas, dans le cadre de cette chronique, d'entrer dans le détail d'une dispute, mais seulement de rappeler dans leurs grandes lignes deux courants divergents et d'indiquer, chemin faisant, l'importance du jugé dans l'affaire *Ville de Montréal c. Cedar Towers Corporation*. A cette fin, nous donnerons un aperçu général de la notion de propriété au Code, soulignerons les causes de difficulté s'y rapportant du fait d'une présentation particulière et esquisserons les éléments de solution convenant à un droit qui se meut sur un plan supérieur à l'objet sur lequel il porte.

On ne peut taxer les codificateurs d'ignorance complète quant au problème à l'étude. Ils n'ont toutefois pas su, reconnaissons-le, se dégager entièrement de cette mystique séculaire de l'anéantissement total de la propriété dans son objet, corporel il va sans dire, et la formulation des articles de loi est en conséquence. Il n'y a, en effet, qu'à ouvrir le Code au Livre deuxième où est ramassé l'essentiel concernant la propriété pour se rendre compte que si la propriété des « res incorporales » n'est pas exclue de façon expresse, sa possibilité est pour le moins négligée, escamotée (c'est uniquement par interprétation des mots « choses » et « biens » aux articles 374, 405, 406 et 408 C.C. que l'on arrive à donner droit de cité à la propriété des « res incorporales »). Ledit droit est surtout présenté en fonction d'un bien concret et immobilier de préférence (sur ce point, voir: J.-L. BAUDOUIN, *Aspects modernes de la propriété privée en droit québécois*, 1962-1965 *Rev. dr. comp. Ass. québ.*, 123, pp. 126-127). Il est une raison fort simple à ce phénomène: le poids d'une tradition dans laquelle s'est perpétuée l'erreur.

A la base, il y a cette distinction dite fondamentale de Gaius entre « res corporales » et « res incorporales » (« Corporales hea sunt quæ tangi possunt, velut fundos homo vestis aurum argentum et denique aliæ res innumerabilis. Incorporales sunt quæ tangi non possunt, qualia sunt ea quæ jure consistunt, sicut hereditas, usus-fructus, obligationes, quoque modo contractea ». *Instit.* II, 13-14), distinction reçue sans discussion aucune dans l'ancien droit et à nous transmise par la suite, où le célèbre jurisconsulte romain n'a pas cité la propriété parmi les choses de la deuxième catégorie. De plus, il y a la nouvelle « summa divisio rerum » introduite dans nos lois à l'instar du code civil français où toutes choses, même celles qui ne tombent pas sous le sens, sont, suite à une observation élémentaire restreinte au seul monde physique, réparties en deux

groupes distincts (374 C.C. — Un droit, c'est-à-dire une abstraction, échappe aux lois naturelles de fixité et de mobilité). Dans pareilles circonstances, la propriété ne pouvait qu'être mal perçue et comprise par nos prédécesseurs. C'est donc dire qu'avant même de parler de propriété des créances, il a fallu et il faut encore, en démontrant pourquoi, cesser de la considérer comme un droit réel immobilier, la dissocier de la chose concrète qui, croyait-on, l'absorbait. Une fois le concept idéalisé, désincarné, ce qui n'est nullement contraire au principe l'animant en droit romain, la solution s'imposera d'elle-même.

Reprenons, dans une analyse critique, les composantes de la méprise. D'abord le texte de Gaius. Si ce dernier n'a pas rangé la propriété parmi les « res incorporales », il ne l'a pas, fait à noter, davantage nommément placée parmi les « res corporales ». Or, de deux choses l'une : soit qu'il envisageait qu'elle les surclasse toutes deux, soit plus probablement avec ce réalisme pragmatique cher aux siens, qu'il sentait que, quand le « dominium » complet s'exerçait sur du concret, il se confondait avec lui pour devenir « res quæ tangi possunt ». L'ancien droit l'a évidemment pris dans ce dernier sens, sans se rendre compte toutefois que l'ellipse de pensée du jurisconsulte avait piégé la notion en la matérialisant. Mais il y a pis. On se chargea d'*immobiliser* ce qui, jusque-là, n'était que *réalisé*. Pour des raisons tant économiques que sociales, la distinction entre meubles et immeubles fut à la fin du Moyen Âge étendue au delà des biens corporels auxquels la réservaient les romains. L'accent fut mis sur les immeubles et les droits s'exerçant sur eux, avec immobilisation des valeurs mobilières ou incorporelles non méprisables (les articles 382 et 388 *in fine* C.C. nous donnent un exemple de ce procédé); le reste étant et demeurant « mobilis » et « vilis » et, ce, par voie d'ameublissement si nécessaire dans le cas des immeubles peu intéressants (l'article 387 C.C. est un vestige de cette façon de penser. Voir aussi 1384 C.C. pour l'usage de cette technique dans la communauté de meubles et acquêts). Ces deux facteurs conjugués firent de la propriété le droit réel immobilier par excellence. Pour une « substantification » contre nature, on ne peut trouver mieux.

Une fois compris, cependant, avec ce discernement qu'autorise le recul du temps, que les propos de Gaius n'ont pas à être pris à la lettre et que les considérations justifiant la classification de tous biens en meubles et immeubles correspondent à un jugement de

valeur peu conforme aux mœurs du XX<sup>e</sup> siècle, les difficultés s'aplanissent. Une chose, en effet, ne se confond avec une autre que s'il y a au départ deux choses distinctes. Cette évidence n'a pu et n'a pas échappé aux Romains. Aussi la distinction de Gaius ne fit-elle son apparition qu'après que la notion abstraite de « *dominium* », d'appartenance-maîtrise eut été dégagée, élaborée en « *usus* », « *fructus* » et « *abusus* », et ce n'est que lorsqu'ils désiraient opposer la propriété dans son absolutisme aux autres droits que les Romains consumaient son absorption dans la « *res* ». Quant aux raisons d'opportunité qui ont conduit à l'immobilisation du concept aux seules fins de lui faire bénéficier du traitement de faveur réservé aux biens de cette espèce, il suffit de remarquer que pousser la fiction dans le sens des préjugés d'une époque sur la valeur des biens permet peut-être de mettre le droit au service d'une classe, mais certes pas de le mettre en accord avec les faits dans leur réalité propre. La propriété n'a donc rien de commun avec le bien mobilier ou immobilier sur lequel elle porte. Elle est un être de raison indiquant à la fois « la relation par laquelle une chose appartient à une personne » (S. GINOSSAR, *Droit réel, propriété et créance*, Paris, 1960, p. 33) et le degré de maîtrise que cette dernière est autorisée à faire peser sur icelle sans y être pour autant tenue personnellement quant aux utilités désirées. Ainsi épurée et conçue conformément à ses principes d'origine, rien ne s'objecte à ce que nous parlions de propriété des créances puisque « le domaine de l'idée est plus étendu que celui de la matière » (JOSSELAND, *Configuration du droit de propriété dans l'ordre juridique nouveau*, dans *Mélange Sugiyama*, tel que reproduit par H., L. et J. MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. II, Paris, 1962, Lectures, p. 1065 à la p. 1069).

La Cour d'appel partage cette façon de voir les choses et c'est parce qu'elle a implicitement suivi le cheminement intellectuel ci-dessus exposé qu'elle perçoit la propriété séparément de la chose appréhendée par le droit. Que cette chose soit une « créance », une « *res incorporalis* » ou un « bien concret », une « *res corporalis* » meuble ou immeuble, elle ne représente pas moins une valeur pouvant être l'objet d'un droit d'appartenance complet pour lequel le respect absolu doit être exigé. En effet, « ce qui est relatif à un point de vue peut être absolu à un autre. Relatif, en ce sens qu'il ne met en relation que les deux personnes du créancier et du débiteur, le droit personnel n'en est pas moins absolu, aussi

absolu que la propriété, en ce sens qu'il doit être respecté par tout le monde » (J. DABIN, *Une nouvelle définition du droit réel*, 1962 *Rev. trim. dr. civ.* 20, pp. 32-33).

Ce n'est pas, certes, la première fois que nos tribunaux reconnaissent au locataire dépossédé un recours séparé et distinct du propriétaire foncier exproprié (*Bourgouin c. The Montreal Northern Colonisation Railway Company*, 1875, XIX L.C.J. (B.R.) 57; *Ouimet c. La Cité de Montréal*, 1891, 7 M.L.R. (C.S.) 193; *La Cité de Montréal c. Mathieu*, 1895, 7 C.S. 500; *Corporation of The Village of Verdun c. Grand Trunk Boating Club*, 1898, 7 B.R., 185; *Coté c. Ville de Pointe-aux-Trembles et Commission Métropolitaine de Montréal*, 1941, 79 C.S. 32; *Sanschagrín c. L'Hôpital Saint-Luc et al.*, 1956 R.P. 145; *Adler c. Le ministre de la Justice du Québec*, 1968 C.S. 28 et 1968 B.R. 957), mais, et c'est là l'intérêt de la question, jamais auparavant avait-on osé affirmer de façon claire et précise que la propriété comprenait le droit au bail, c'est-à-dire, qu'elle pouvait porter sur une « res incorporalis », et que la perte de l'objet de cette propriété donnait ouverture à la juste et préalable indemnité de l'article 407 C.C. Il est désormais inutile d'invoquer l'équité et la morale découlant des articles 407 et 1660 C.C. (*Corporation of the Village of Verdun c. Grand Trunk Boating Club*, précité, p. 197; *Coté c. Ville de Pointe-aux-Trembles et Commission Métropolitaine de Montréal*, précité) ou même d'avoir recours au subterfuge de la réalisation et de l'opposabilité de la créance (voir les articles 1663 et 2128 C.C., de même que 1066(a) C.P. ancien et 782 C.P. nouveau) pour justifier le droit indemnitaire du preneur. Ce dernier y a droit tout simplement parce qu'il a été contraint de céder sa propriété pour cause d'utilité publique.

## 2. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE DANS LES RAPPORTS DE VOISINAGE.

Dans les rapports de voisinage, le problème de la responsabilité du propriétaire est parfois curieusement posé et solutionné par nos tribunaux. Tel fut le cas dans les affaires *Dumas Transport Inc. c. Cliche* (1971 C.A. 160) et *Beauregard c. Martin et Bernier* (1971 C.S. 362).

Avant de procéder à l'examen de ces arrêts, il importe, pensons-nous, de faire certaines remarques tant sur la terminologie courante en la matière que sur le débat dont la présente question semble faire l'objet.

L'état de la jurisprudence, de dire certains (A. WEILL, *Droit civil, Les biens*, Paris, 1969, 117 et s.; J. CARBONNIER, *Droit civil*, 6° éd., t. III, Paris, 1969, 194 et s.; A. COLIN et H. CAPITANT, *Traité de droit civil*, t. II, Paris, 1959, 628-630; H., L. et J. MAZEAUD, *précité*, 1094 et s.; J. G. CARDINAL, *L'abus de droit*, 70 *R. du N.* 493 et s., R. DUSSAULT, *De l'abus des droits*, 4 *C. de D.* 114 et s.; R. COHEN, *Nuisance : A Proprietary Delict*, 14 *McGill L.J.* 124 et s.; L. PERRET, *Chronique de droit de la propriété et des droits réels*, 1971 *R.G.D.* 99 et ss.), permet de distinguer entre l'abus de droit de propriété et le trouble de voisinage. La première notion recouperait l'hypothèse du propriétaire qui, sans excéder la limite apparente de son droit subjectif, en use dans l'intention arrêtée de nuire à son voisin; la seconde, l'hypothèse de celui qui, sans malice, jouit de sa propriété d'une façon incommode et préjudiciable pour son entourage. Pour intéressante et juste que soit cette distinction, il faut toutefois reconnaître qu'elle n'est pas conforme à la lettre de nos décisions. Quoique nos tribunaux ont à maintes reprises sanctionné la conduite vexatoire d'un propriétaire dans l'utilisation de sa chose (à titre d'exemple, voir: *Brodeur c. Choinière*, 1945 C.S. 334; *Air Rimouski Ltée c. Gagnon et al.*, 1952 C.S. 149; *Laperrière c. Lemieux*, 1958 R.L. 228), il appert, en effet, tant à la lecture de ces jugements que de ceux où l'on a retenu sa responsabilité en l'absence d'intention malfaisante (sur ce point, voir décisions citées par R. COHEN, *précité*), qu'un éclectisme certain dans le choix des termes usités s'oppose *a priori* à l'existence de zones d'application définie en la matière. Nos magistrats emploient indistinctement les deux expressions dans une même affaire et, pour eux, mésuser est en général synonyme d'abuser (à titre d'exemple, voir: *Bouchard c. Tremblay*, 51 C.S. 60, p. 70; *Beaulieu c. Piotte*, 39 *R. de J.* 335, p. 350; *Cimon c. Bouchard*, 25 *R. de J.* 308, p. 317). L'extension indue de ce dernier terme enlève toute précision au vocabulaire juridique et favorise, par l'ambiguïté créée, l'interpénétration spirituelle de deux notions fort différentes. Telle n'était pas, osons-nous croire, l'intention des distingués juristes qui ont été appelés à faire carrière sur le banc. Il semble plutôt que la vulgarisation du terme *abus* traduit, maladroitement nous en convenons, leur intention de traiter du problème des relations d'un propriétaire avec ses voisins sous un seul titre: celui de la responsabilité. Vu sous cet angle et envisagé sous cette rubrique, rien ne s'objecte à ce que soit conservée la distinction entre abus de droit de propriété et trouble de voisinage puisque, dans un cas comme

dans l'autre, l'équilibre des rapports est toujours perturbé, voire définitivement rompu par des actes de propriété. La rétention de ladite distinction permettra même, quelle que soit la phraséologie usitée, de séparer, à l'examen des faits, le pernicieux de la contrariété prononcée.

Mais il est un autre point sur lequel il convient de toucher un mot: soit celui du fondement de la responsabilité d'un propriétaire qui, dans l'exercice de son droit, cause un dommage à autrui, voisin médiat ou immédiat. D'aucuns opinent qu'en toutes circonstances il doit y avoir faute de la part dudit propriétaire pour entraîner sa condamnation en justice. C'est là la position majoritaire de la doctrine pour qui il ne peut y avoir de « terrain réservé » dans l'application des règles générales de la responsabilité civile. D'autres prétendent, par ailleurs, que la notion de trouble de voisinage constitue une enclave dans le domaine de la responsabilité subjective (sur la position prise par différents auteurs, voir: A. WEILL, *précité*; L. PERRET, *précité*; J. BARCELO, *Les abus de droit*, 5 *Thémis* 28 et s.; L. MAZEAUD, *La responsabilité dans l'exercice d'un droit*, 70 *R. du N.* 368 et s.). A l'appui de cette thèse, ils invoquent nombre de décisions où, en l'espèce, on aurait semble-t-il fait fi de l'exigence d'une conduite fautive de la part du propriétaire poursuivi (les arrêts les plus souvent cités sont: *Le maire et le conseil de la Ville de Sorel c. Vincent*, 17 R.L. 220; *Drysdale c. Dugas*, 26 R.C.S. 20; *The Canadian Pacific Railway Co. c. Roy*, 9 B.R. 551; *Gareau c. The Montreal Street Railway Co.*, 31 R.C.S. 463; *Canada Paper Company c. Brown*, 63 R.C.S. 243). Nous ne pouvons, même avec la meilleure volonté du monde, abonder dans le sens de ces derniers auteurs pour les raisons suivantes. D'une part, notre jurisprudence (*supra*) ne dissocie pas clairement l'abus de droit du trouble de voisinage. D'autre part, tout ce qu'on peut affirmer avec certitude à la lumière des arrêts antérieurs sur cet article, c'est que, dans la première hypothèse, il y a toujours faute caractérisée, mais absence d'« immisio » quelconque sur la propriété voisine, et, dans la deuxième hypothèse, souvent absence de faute caractérisée, mais incontestablement « immisio ». Or, absence de faute caractérisée ne signifie nullement absence complète de faute. De plus, le défaut par nos magistrats d'avoir en toute affaire identifié et relié le délit ou quasi-délit du propriétaire aux motifs de sa condamnation n'équivaut pas « ipso facto » au rejet, de leur part, d'une règle ne souffrant qu'exception statutaire. Évidemment, l'articulation des considérants de certains arrêts est à l'occasion



empreinte d'un tel illogisme que la tentation pour un esprit retors de tirer systématiquement parti d'iceux afin d'étayer une proposition nouvelle est parfois très grande. Elle le sera sûrement pour les affaires que nous nous proposons de commenter. Voyons donc de quoi il en retourne dans chaque cas.

Dans le différend qui oppose *Dumas Transport Inc.* à *Cliche*, ce dernier, propriétaire avoisinant d'une institution hospitalière, se plaint du bruit et des trépidations causés par la machinerie lourde utilisée par *Dumas Transport Inc.* dans l'exécution de son contrat de déneigement des terrains d'accès et de stationnement de l'Hôpital St-Sacrement de Québec. Faute par *Cliche* d'avoir établi souffrance d'un dommage spécifique, mais sur preuve, d'une part, que les travaux de déblaiement effectués entre 11 heures du soir et 7 heures du matin pouvaient sans peine être réalisés à des heures plus raisonnables et, d'autre part, que le défaut de ce faire par *Dumas Transport Inc.* le privait d'une jouissance paisible de sa propriété, la Cour supérieure accorda des dommages généraux au demandeur et accueillit sa requête en injonction aux fins d'interdire pour l'avenir les activités incommodes de la défenderesse entre les heures susmentionnées. « La doctrine et la jurisprudence, de dire le juge en chef F. Dorion, reconnaissent qu'un propriétaire a le droit de demander un remède, sous forme de dommages ou autrement, lorsqu'il souffre des ennuis et inconvénients du fait de l'utilisation anormale d'une propriété voisine. » Délibérant sur le pourvoi en appel de *Dumas Transport Inc.*, le Tribunal reprend l'énoncé de principe ci-dessus, en situe le fondement à l'article 406 C.C. et, insistant tant sur la relativité du caractère absolu du droit de propriété que sur la nécessité de le concilier au besoin avec ses semblables, confirme le dispositif du jugement « a quo ».

Les partisans de la théorie de la responsabilité objective seront sans doute prompts à faire remarquer, d'une part, que le mot faute ne figure pas au compte rendu de l'arrêt et, d'autre part, que la décision est basée sur l'article 406 C.C. et non sur l'article 1053 C.C.

La première observation serait des plus pertinentes sans pour autant porter à conséquence. La Cour d'appel, en effet, reproduit et accepte les propos du juge en chef F. Dorion pour qui l'exécution répétée de travaux de déneigement entre 11 heures du soir et 7 heures du matin constituait, en l'occurrence, un acte abusif de la part de leur auteur. L'expression employée qualifie on ne peut mieux, selon nous, le geste de la défenderesse-appelante qui, pour

rendre ses services, choisissait de prendre à témoin tout un quartier en tirant ses habitants de leur sommeil. Il eût été préférable, certes, que la Cour ne s'en tînt pas à la seule spécification du synonyme, mais on ne peut lui chercher noise pour si peu.

Si la notion de faute n'était pas, en l'espèce, étrangère aux délibérations du tribunal d'appel, sa décision aurait normalement dû avoir pour fondement l'article 1053 C.C. Il semble toutefois que la Cour a passé cet article sous silence. Doit-on pour autant conclure que la congruité de 1053 C.C. a échappé à l'attention de nos savants magistrats ? Nous ne le pensons pas. Il ressort plutôt de cet arrêt que les juges, se croyant en présence d'un cas de responsabilité du propriétaire dans les rapports de voisinage, se sont permis des digressions inutiles. Il était en preuve, en effet, que Dumas Transport Inc. n'était pas propriétaire avoisinant de Cliche et que les dommages généraux subis par ce dernier ne résultaient nullement d'un acte de propriété de la part de la défenderesse-appelante. Partant, toute référence à l'article 406 C.C. était superflue, si ce n'est pour souligner l'intérêt du demandeur-intimé. Fourvoyée sur ce point, la Cour ne pouvait cependant s'en tenir à cela. Aussi, alla-t-elle jusqu'à soutenir que l'article 406 C.C. était à la fois source de recours pour le maître souffrant préjudice de « l'utilisation anormale d'une propriété voisine » et source de limitation du droit de propriété dans son principe. Ce raisonnement n'est pas entièrement faux dans la mesure où l'action en justice n'est autre que le droit lui-même présenté sous l'angle du contentieux et où tout ce qui existe est forcément relatif. Autrement, il est inexact. L'article 406 C.C. ne fait que définir un droit par ses composantes, en indiquant sa propension naturelle à l'absolutisme quand il est entier. Dans son principe, la propriété ne connaît et ne souffre aucune limitation. Les restrictions viennent toujours de l'extérieur et sont imposées au titulaire du droit dans l'intérêt soit de la communauté par voie statutaire ou réglementaire, soit du voisinage immédiat par voie de dispositions générales ou spéciales, comme l'obligation de réparer le dommage causé par sa faute ou celle de supporter les charges dérivant de la situation des lieux. Ce sont ces tempéraments à l'exercice du « dominium » et non à sa structure qui autorisent les actions en justice contre un propriétaire ayant omis de les respecter. Ainsi, le remède du maître subissant préjudice de l'atteinte par son voisin portée à l'un des éléments constitutifs de son droit de propriété se trouve ni dans sa propre qualité, ni dans celle de son voisin, mais bien dans l'acte

ou l'omission dudit voisin lui donnant légalement ouverture à recours. Le droit de poursuite naît de l'atteinte portée au droit détenu et non du droit détenu lui-même. Un propriétaire, ou toute autre personne du reste, regarderait vainement son droit et évaluerait inutilement le préjudice subi, si l'auteur du dommage n'était tenu de réparer. Or, cette obligation incombe à toute personne, sans considération aucune de sa qualité ou du fait qu'elle exerçait ou non un droit, qui, capable de discerner le bien du mal, cause un tort à autrui par sa faute. Bref, à parler de responsabilité du propriétaire dans les rapports de voisinage, on précise la responsabilité selon l'identité des parties en cause, mais on ne modifie en rien la généralité du concept régissant le droit de la responsabilité.

Ceci dit, nous espérons que les « objectivistes » éviteront de citer à mauvais escient l'arrêt *Dumas Transport Inc. c. Cliche*, à la fois parce qu'il ne se rapporte pas à la notion de trouble de voisinage et parce que l'interprétation y donnée de l'article 406 C.C. laisse passablement à désirer.

Dans l'affaire ci-dessus, l'Hôpital St-Sacrement de Québec n'a pas été recherché par Cliche. Et s'il l'avait été ? La Cour supérieure répond à cette question dans une autre espèce du même genre. Dans l'affaire *Beauregard c. Martin et Bernier*, le demandeur réclame des défendeurs, respectivement propriétaire voisin et entrepreneur-arroseur d'herbicides de son métier, compensation pour les pertes encourues dans sa récolte annuelle de tomates par suite de la dissémination sur ses plants du produit chimique répandu par Bernier dans le champ d'avoine de Martin, à la demande de l'épouse de ce dernier. Les difformités physiologiques des tomates de Beauregard étant sans contredit causées par l'herbicide employé par Bernier, le tribunal accueillit l'action du demandeur et condamna les défendeurs, conjointement et solidairement, aux dommages, intérêts et dépens; l'arroseur, pour sa négligence dans l'usage d'une substance dangereuse par temps venteux, et le propriétaire foncier, pour son manque de vigilance.

Martin, pour son manque de vigilance ? C'est en effet ce que dit indirectement le savant magistrat. Reconnaisant que Bernier n'était pas le préposé de Martin, le juge Ouimet estima néanmoins que ce dernier ne pouvait échapper à l'emprise de l'article 1053 C.C. Au soutien de cette prétention, il invoqua, par simple renvoi, les « principes » formulés par la Cour du Banc de la Reine dans

l'affaire *St-Louis c. Goulet et al.* (1954 B.R. 185). L'arrêt contient, nous en convenons, des énoncés à l'effet que « celui qui entreprend sur le fonds qu'il occupe une opération qui, de sa nature, est susceptible de mettre en danger l'héritage voisin, doit adopter les mesures propres à prévenir tous dommages à cet héritage, sans quoi sa responsabilité sera engagée » et que s'il « fait exécuter une opération dangereuse pour les voisins, il n'est pas déchargé, du seul fait qu'il aurait confié l'opération à un entrepreneur, de l'obligation de veiller à ce que les voisins ne souffrent pas préjudice du travail qu'il fait effectuer ». Pour édifiants que soient ces propos entièrement inspirés, de l'aveu même des juges concernés, de décisions rendues sous l'empire de la « common law », ils sont cependant sans valeur et sans rapport avec le cas de la responsabilité de Martin. En effet, ils ont été érigés en principes sur la base d'une fiction un peu trop commode: soit celle que l'entrepreneur général en l'espèce recherchée était propriétaire (le véritable maître des lieux resta étranger à la poursuite). Fiction commode mais inutile, puisque c'est sur preuve que ledit entrepreneur avait en tout temps conservé la haute main sur « la manière d'administrer les feux » que la Cour d'appel retint sa responsabilité pour défaut de ce faire relativement aux dommages d'incendie causés à une propriété voisine par deux employés d'un de ses sous-traitants. Ainsi, l'affaire *St-Louis c. Goulet et al.* n'avait nullement traité à un cas de responsabilité du propriétaire dans les rapports de voisinage et elle tendrait plutôt à démontrer que l'entrepreneur est substitué au maître quant aux obligations incombant normalement à ce dernier. Tendrait à démontrer, précisons-nous, parce que les pseudo-principes du jugement ci-dessus reproduits ne sont en vérité qu'« obiter dicta »; « obiter dicta » qui ne se transforment pas en « ratio decidendi » tout simplement parce que le juge Ouimet s'y réfère en citant l'arrêt où ils ont vu le jour. Ce dernier magistrat eût-il eu du reste le pouvoir d'opérer la métamorphose, qu'il lui restait encore à dire, ce qu'il a omis de faire, en quoi Martin avait manqué de vigilance, en quoi sa conduite avait été négligente.

Nos observations nous conduisent donc à considérer la condamnation du propriétaire Martin, dans la deuxième affaire abordée, comme des plus mal fondées en droit. La décision rendue à son encontre, quoique axée sur la notion de faute, ne met non seulement pas la faute dudit Martin en évidence, mais laisse entendre, par une combinaison de ce « lapsus » avec le poids d'un faux précédent, qu'elle consisterait essentiellement dans le fait

qu'il était propriétaire. En cela, l'arrêt ne manquera pas de servir les fins des « objectivistes ».

Si l'analyse des deux jugements ci-dessus ne prouve pas que la responsabilité du propriétaire dans les rapports de voisinage doit, en toute occasion, s'asseoir sur les préceptes de l'article 1053 C.C., elle indique tout au moins, croyons-nous, qu'ils ne peuvent honnêtement servir à contraire démonstration. Nous demeurons personnellement convaincus que le concept de faute s'applique et doit toujours s'appliquer même en matière d'exercice du droit de propriété, sauf exception à ce contraire prévue par la loi. D'ailleurs si on lit attentivement le compte rendu des arrêts commentés, il nous semble que la conduite de l'Hôpital St-Sacrement de Québec et celle de Martin n'est pas sans reproche. Ni l'un, ni l'autre n'avait d'ordre à donner à l'entrepreneur, soit sur la façon de procéder au déneigement, soit sur la façon d'étendre l'herbicide 2-4-D; mais l'un et l'autre n'étaient pas sans savoir, dans le premier cas, que les patients prenaient force somnifères sans voir Morphée leur tendre les bras quand Dumas Transport Inc. déblayait de nuit les terrains d'accès et de stationnement, et dans le deuxième cas, que l'approbation, par un agronome de profession, du choix d'un herbicide potentiellement nocif pour les cultures voisines était un acte lourd de conséquences. Rien n'interdisait à l'hôpital ou à Martin d'agir autrement sur ces points et défaut de ce faire équivaut à négligence de leur part.