



Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Rencontre 20

Les troubles de voisinage

Date : **Le mardi 6 juin 2017**

Heure : **9h à 12h**

Lieu : **Centre Inter-Section, 1232 boul. St-René Ouest, Gatineau, Québec, J8T 6H3**

Invité : **Mélissa Medeiros, juriste au Centre de justice de proximité**

Avant de commencer la période estivale, la prochaine table de concertation sera animée par **Mélissa Medeiros, juriste au Centre de justice de proximité** et portera sur les troubles de voisinage. Après cette formation, il nous sera possible de distinguer les inconvénients « normaux » entre voisins des recours judiciaires. Il sera question de mieux comprendre les droits généraux entourant les motifs de mésentente comme le bruit et la location. Nous examinerons également l'approche de médiation de quartier à privilégier.

Par ailleurs, veuillez noter que les tables de concertation seront de retour à l'automne prochain. Vous serez invité à trouver des thèmes de formation pour animer ces différents ateliers.

Nombre de participants : 13

Contenu :

- Avis de convocation

La Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Avis de convocation

Date : **Le mardi 6 juin 2017**

Heure : **9h-12h**

Lieu: **Le Centre Inter-Section, 1232 boul. St-René Ouest, Gatineau, Québec, J8T 6H3**

Chères intervenantes,
Chers intervenants,

Avant de commencer la saison estivale, vous êtes invité(e)s à participer à la dernière table de concertation de l'année qui aura lieu le **mardi 6 juin prochain, de 9h à 12h au Centre Inter-Section, 1232 boul. St-René Ouest, Gatineau, Québec, J8T 6H3. Mélissa Medeiros, juriste au Centre de justice de proximité**, viendra discuter des Troubles de voisinage. Cet atelier fera référence aux droits généraux, aux motifs préjudiciables, mais aussi aux stratégies de médiation de quartier à privilégier en cas de litige. Par ailleurs, une brève discussion sur les thèmes à aborder l'année prochaine conclura la rencontre.

Prendre note que **Mélissa Medeiros, juriste au Centre de justice de proximité** a accepté de donner une seconde formation ayant pour titre, **Logement pour aînés, lundi 19 juin, de 13h à 15h, au ROHSCO, 28 rue Caron**. Vous êtes donc invités à vous joindre à nous. Merci de me confirmer votre présence!

Proposition d'ordre du jour

- 1- Mot de bienvenue, tour de table et prise des présences
- 2- Invitation à la formation Logement pour aînés
- 3- Atelier sur les troubles de voisinage
- 4- Discussions sur les ateliers et les thèmes de discussion à aborder pour les prochaines tables de concertation à l'automne prochain

Meilleures salutations et bonnes vacances à toutes et tous!

Johanne Gadbois
Intervenante communautaire
GRT-ROHSCO
819-205-3485 poste 34
soutien.org@rohsco.com

La Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Avis de convocation

Date de la rencontre : Le mardi 6 juin 2017

Invitée : Mélissa Medeiros, juriste au Centre de justice de proximité (CJP)

Étaient présent :

Prénoms et noms	Organismes
Nicolas Déry	Mon Chez Nous
Christine Paris	Mon Chez Nous
Carolanne Charron	Centre Mechtilde
Maude Bérubé	Maison Libère-Elles
Johannie Graveline	Maison d'hébergement L'Autre Chez-Soi
Brigitte Kankindi	Mimosa du quartier
Marie-Pier Bouladier	Logement intégré inc.
Isabelle de Sève	Pavre-Campus 3
Danny Lyrette	Centre Inter-Section
Marie-Claude Desjardins	Gîte Ami
Lei Zhou	Les Œuvres Isidore Ostiguy
Mélissa Medeiros	Centre de justice de proximité
Johanne Gadbois	ROHSCO

Début de la séance : 9h

Compte rendu de l'atelier sur les troubles de voisinage¹

Recherche d'informations

Une vidéo qui se retrouve sur le site <https://educaloi.qc.ca/> n'a pu être présentée, faute de problèmes informatiques. Ce site comprend des informations juridiques simplifiées et divisées par sujet. Cet hyperlien comprend plusieurs capsules qui interprètent la jurisprudence.

Le Centre d'accès à l'information juridique (CAIJ) contient un bon nombre de références sur différents sujets. Lorsque l'on clique sur l'article, nous pouvons retrouver la définition, les principes du Code civil auquel il fait référence ainsi que des exemples. Il suffit de naviguer sur ce site : www.caij.qc.ca

¹ La présentation est basée sur le PowerPoint du Centre de justice de proximité (consulté le 6 juin 2017) : Pour une justice plus accessible. Séance d'information : les troubles de voisinages.

Dimension juridique du conflit et mises en situation

Au niveau juridique, les troubles de voisinage sont basés sur l'abus des droits de propriété. Il existe une obligation de la jouissance des lieux tant pour les propriétaires que pour les locataires. Tous les citoyens ont des droits, mais ceux-ci se terminent là où les droits des autres commencent.

La loi considère que les voisins sont dans l'obligation de tolérer les inconvénients « normaux ». Inversement, les inconvénients seront considérés « anormaux » selon les répétitions et la gravité, c'est-à-dire que le désagrément subi se conjugue à un préjudice réel et sérieux. Plusieurs articles dans le Code civil du Québec laissent place à l'interprétation de la loi. Le rôle des Tribunaux consiste à trancher la façon d'interpréter les articles en cause. L'évaluation s'effectue selon les standards d'une personne raisonnable, prudente et diligente en se demandant ce que cette personne aurait fait dans les mêmes circonstances. Différents facteurs doivent être considérés. 1- La situation de fonds, est-ce que l'événement a eu lieu en milieu urbain ou rural? 2- La nature du fonds, quel est le zonage commercial, industriel, résidentiel? 3- Les usages locaux, c'est-à-dire le code de vie de la communauté environnante. Par exemple, le bruit est interprété différemment selon les milieux ruraux et urbains.

En ce sens, un jappement de chien devra être toléré, mais un jappement continu qui a aussi lieu au petit matin sera considéré excessif. Également, il est aussi possible qu'un immeuble à logement interdit à ses locataires d'avoir des animaux. Les propriétaires ont des recours si les locataires ne suivent pas les règlements d'immeuble. Un propriétaire a l'obligation d'offrir la jouissance des lieux à ses locataires, s'il n'intervient pas pour trouver une entente entre ses locataires, il peut être poursuivi.

Les bruits excessifs ne doivent pas dépasser un certain nombre de décibels. Les travaux de construction autorisés par un permis sont en règle dans la mesure où ils n'ont pas lieu la nuit. Pour ce qui est des spectacles extérieurs lors de la période estivale, ils sont tolérés puisqu'ils se produisent en nombre limité et qu'ils se terminent à l'heure autorisée par la municipalité. Nous pouvons dire également que les cris d'enfants sont normaux, mais le père qui se met à crier à son tour et qui fait exprès de klaxonner à plusieurs reprises ne l'est pas.

Pour ce qui est des arbres, une personne peut demander à son voisin de couper les branches ou l'arbre malade lorsqu'il empiète sur son terrain s'il a l'autorisation de la municipalité. Cette mise en scène est disponible à l'hyperlien suivant :

<https://www.educaloi.qc.ca/educaloi-tv/les-arbres-et-les-relations-de-bon-voisinage>

De la même façon, une personne peut demander à son voisin de défrayer les frais d'une clôture au coût raisonnable dans la mesure où celle-ci se situe sur la ligne séparative entre les deux terrains. Cependant, s'il est question d'une clôture de grande qualité et expansive, le voisin doit être consulté et donner son consentement aux excès de coûts.

La résolution de conflits et le recours juridique

Peu importe la source de troubles de voisinage, ce qui est important de retenir est qu'on ne se fait pas justice soi-même. Un propriétaire est dans l'obligation de réagir lorsqu'il reçoit une plainte. Si celle-ci s'avère justifiée, le locataire peut demander une réduction du loyer ou l'annulation de son bail. Les formulaires sont disponibles sur le site de la Régie du logement et à la fin du PowerPoint de présentation.

Un locataire qui a signé un bail peut recourir à la Régie du logement lorsqu'un propriétaire refuse d'adapter le logement puisqu'il s'agit d'un motif de discrimination soutenu par la Charte des droits et libertés de la personne. Cependant, la demande pourrait être refusée si un locataire nécessite des services de préposés aux bénéficiaires en plus du besoin d'adapter son logement.

Différentes stratégies peuvent être déployées pour recueillir des éléments de preuve en vue de concevoir un dossier. Cependant, il importe d'être prudent avec les moyens qui portent atteinte à la vie privée, comme les enregistrements. Les témoignages peuvent être diffusés en mode audio ou par écrit. Il importe de recourir à un expert pour évaluer la situation et s'appuyer sur un avis extérieur.

La mise en demeure est la dernière chance avant d'engager les procédures judiciaires. La mise en demeure n'est pas seulement pour réclamer de l'argent, c'est aussi le moment d'accorder un délai raisonnable. La mise en demeure est remise par courrier recommandé par un huissier. Il doit y avoir une preuve que la personne l'a bien reçu. Des modèles de mise en demeure se retrouvent sur le site Protégez-vous.

L'injonction est une option judiciaire pour forcer à faire ou ne pas faire quelque chose. Le processus est toutefois complexe et coûteux et il n'est pas garanti que le juge accorde l'injonction. Avant de s'engager dans ce processus, il est recommandé de demander un avis judiciaire. Elle affecte plus particulièrement la liberté individuelle. Une injonction non respectée peut conduire à l'emprisonnement.

La jurisprudence comprend les causes des petites créances, c'est-à-dire lorsque le litige n'excède pas 15 000\$. L'ordonnance peut être de payer une somme d'argent dans un

délai de 30 jours. Le demandeur doit prouver le préjudice pour que la plainte soit retenue. Si un locataire n'a pas d'argent, des biens et des meubles peuvent être saisis.

Les poursuites civiles et criminelles sont différentes. Un citoyen peut recevoir une contravention pour le non-respect des règlements municipaux alors que le niveau criminel implique la peur pour sa sécurité. D'ailleurs, dès qu'il est question d'une situation criminelle, la police et le propriétaire ont des obligations de sécurité. À ce stade, il faut commencer par ramasser des preuves. Il peut s'agir du harcèlement entre voisins ou dans une forme extrême de l'application de la restriction 810 qui interdit à un individu de s'approcher du plaignant. Il importe cependant de ne pas s'acharner sur la même personne et atteindre sa réputation. L'application du Code criminel est faite par des procureurs.

Le gouvernement encourage les services de médiation et d'arbitrage pour désengorger le temps d'attente du système de justice, mais aussi pour trouver une entente satisfaisante entre les partis. Dans la mesure du possible, il importe de faire preuve de tolérance. Lorsqu'un conflit survient, la médiation peut être suggérée comme approche non contraignante. L'idée est de gérer les conflits en trouvant des solutions et des ententes à l'amiable, soit sans recourir aux tribunaux. D'ailleurs, les règlements à l'amiable sont chapeautés par le palais de justice. La médiation permet de trouver des solutions, l'équilibre entre les deux partis et d'en comprendre les causes. Elle reflète la bonne volonté des partis pour sortir de la situation gagnant-gagnant. Si la situation ne trouve pas terrain d'entente, il n'y a aucune pénalité si la personne souhaite se retirer du processus de médiation. Dans certaines situations, comme la violence conjugale, la médiation est à éviter afin d'éviter à la victime de négocier avec l'agresseur.

Au sein des organismes communautaires, il est possible d'organiser des groupes de discussion, de mettre en place des ateliers, d'accueillir des invités pour sensibiliser les locataires sur différents sujets en vue de réduire les tensions ou de discuter des enjeux vécus sur le terrain. Également, pour gérer les conflits entre locataires, les organismes sont invités, dans un premier temps, à proposer la médiation et, dans un deuxième temps, de mettre en place des procédures de plaintes. Le comité de gestion de plaintes peut être composé de locataires et d'intervenants pour encadrer et atténuer les risques de conflits d'intérêts. Il importe d'aborder le thème de la médiation pour que les locataires puissent régler les plaintes entre eux. Un comité consultatif peut émettre des recommandations puisque la décision finale est prise par l'organisme propriétaire. Mettre en place un tel mécanisme nécessite de faire attention à la divulgation d'informations personnelles comme de montrer l'adresse d'un autre locataire.