



# CHAPITRE

# 05

---

## La propriété immobilière

### COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

### ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E2 Orienter la clientèle sur les questions de propriété en tenant compte des principales règles de droit

### OBJECTIFS DU CHAPITRE

La Loi prévoit plusieurs façons d'acquérir la propriété d'un bien. Cela peut se faire par l'achat d'un bien ou encore, celui-ci peut être donné ou transmis par succession. La Loi peut également permettre à une personne de devenir propriétaire d'un bien suite à jugement rendu par le tribunal, notamment en vertu des règles de la prescription acquisitive. L'accession est aussi une autre façon d'acquérir la propriété.

La propriété immobilière fera l'objet du présent chapitre. La nature et l'étendue de ce droit seront analysées. Ensuite, l'accession sera brièvement abordée de même que les principes gouvernant la prescription acquisitive. Quant aux autres façons de devenir propriétaire d'un bien, elles seront étudiées soit dans des chapitres subséquents (achat, vente) soit dans le cadre du cours en Droit de d'entreprise de courtage immobilier (donations et successions).

Ainsi, après avoir analysé la nature et l'étendue du droit de propriété, ses limites seront étudiées.



## CHAPITRE 5 : La propriété immobilière

### Mise en situation

Paul est propriétaire d'un terrain riverain à un lac. Son droit de propriété lui donne-t-il le droit de bâtir à la hauteur de son choix ou encore peut-il creuser à la profondeur qu'il désire? Chaque année, son terrain s'agrandit par érosion. Peut-il se considérer propriétaire de la partie du terrain qui s'est rajoutée au cours des ans ? Aussi, depuis plusieurs années, il occupe comme s'il en était le véritable propriétaire une parcelle de terrain qui ne lui appartient pas. Il l'entretient et personne ne l'en a évincé. Il aimerait régulariser juridiquement cette situation en se faisant déclarer propriétaire. Pourrait-il le faire?

Enfin, il constate que son voisin a construit un cabanon avec vue directe à environ 59 centimètres de la ligne divisant les deux terrains. Il se pose des questions sur la légalité d'une telle construction. Aussi, il aimerait forcer son voisin à partager les frais d'une clôture qui serait érigée sur la ligne séparative. Pourrait-il légalement le forcer à le faire?

#### 1- La nature du droit de propriété

Tel que mentionné au chapitre précédent, l'article 947 du Code civil du Québec définit ainsi le droit de propriété : *«La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.»*

Trois (3) attributs accompagnent donc le plein droit de propriété et en constitue son fondement :

1<sup>e</sup> L'usage (usus) qui consiste au droit d'utiliser un bien. Ainsi, le propriétaire d'un triplex qui l'occupe en partie en a, par conséquent, l'usage.

2<sup>e</sup> Le droit d'en percevoir les fruits ou revenus (fructus) que rapporte le bien. Ainsi, le propriétaire de ce triplex pourra percevoir et bénéficier des loyers.

3<sup>e</sup> le droit de disposer du bien (abusus). Le propriétaire du triplex pourra le vendre, l'hypothéquer ou le grever (affecter) de tout droit. En fait, il pourrait faire ce qu'il veut de ce bien sujet aux limites imposées par la Loi.



## **2- L'étendue du droit de propriété**

L'article 949 C.c.Q. stipule : «*Les fruits et les revenus du bien appartiennent au propriétaire, qui supporte les frais qu'il a engagés pour les produire.*» Par ailleurs, aux termes de l'article 950 C.c.Q., le propriétaire, logiquement, assume les risques de pertes du bien.

De plus, l'article 951 C.c.Q. prévoit:« *La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous.*

*Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous, toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, sur les nappes d'eau et sur les rivières souterraines.*» Par conséquent, même s'il est libre de creuser le sol comme il l'entend, il doit néanmoins se soumettre à certaines obligations auxquelles réfère cet article. Même chose, s'il veut par exemple construire sur un terrain, il pourra le faire en autant qu'il respecte les lois en vigueur comme par exemple un règlement municipal qui limite la hauteur d'une bâtisse.

## **3- Le droit d'accession**

L'article 948 C.c.Q. définit le droit d'accession. En effet, il y est spécifié : «*La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession.*» Tel que mentionné précédemment, le droit d'accession est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien. Cette accession peut être naturelle. C'est le cas d'un propriétaire de verger qui peut récolter les fruits qui y poussent. Elle peut être artificielle. Ainsi, tous les ouvrages, plantations et constructions sont présumés avoir été faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir. Les articles 954 à 970 du Code civil complètent les règles d'accession immobilière.

## **4- La prescription acquisitive**

«*La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi: la prescription est dite acquisitive dans le premier cas et, dans le second, extinctive.*» précise le Code civil du Québec à l'article 2875.

La prescription extinctive fera l'objet d'explications au chapitre traitant des obligations et des contrats. La prescription acquisitive qui permet à une personne d'acquérir un droit sera ici analysée. L'article 2910 C.c.Q. définit cette prescription comme «*un moyen d'acquérir le droit de propriété ou l'un de ses démembrements, par l'effet de la possession.*»

Les démembrements du droit de propriété sont l'usufruit, l'usage, l'emphytéose et les servitudes; ils seront également étudiés dans un chapitre subséquent.



L'article précité évoque que la possession peut amener la prescription acquisitive à prendre effet. Il est donc important de bien saisir la signification de cette notion de droit. De plus, l'article 2911 C.c.Q. ajoute : « *La prescription acquisitive requiert une possession conforme aux conditions établies au livre Des biens.* ». Le 1<sup>e</sup> paragraphe de l'article 921 C.c.Q. définit la possession comme « *l'exercice de fait, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le bien, d'un droit réel dont on se veut titulaire.* » Il s'agit donc de la détention physique d'un bien par une personne qui n'en est pas propriétaire.

Les conditions à respecter en vertu de l'article 2911 C.c.Q. sont les suivantes; elles sont édictées à l'article 922 C.c.Q.

- ⚡ La possession doit être continue. Elle ne doit pas avoir été interrompue.
- ⚡ La possession doit être paisible. Donc pas obtenue par la force.
- ⚡ La possession doit être publique. Elle doit être faite au vu et su de tous.
- ⚡ La possession doit être non équivoque. Elle doit être évidente.
- ⚡ La possession doit être faite par la personne comme si elle était propriétaire du bien détenu.

En d'autres mots, pour qu'il y ait possession au sens de la loi, il doit exister un élément objectif qui est la détention physique du bien. Aussi, en même temps, doit aussi être présent le caractère intentionnel de ce détenteur à l'effet qu'il agit de bonne foi comme s'il était le propriétaire du bien.

L'article 2918 précise quand un possesseur peut devenir propriétaire du bien détenu et comment il peut obtenir le titre de propriété du bien possédé : « *Celui qui, pendant 10 ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice.* »

Pour devenir propriétaire d'un immeuble en vertu de la prescription acquisitive, la possession qui a rencontré les exigences de la loi doit avoir duré dix (10) ans. Ensuite, il peut s'adresser au tribunal pour qu'il confirme ce droit de propriété.

## **5- Les limites au droit de propriété**

En principe, le droit de propriété d'un bien est absolu. Il permet à son titulaire d'utiliser ce bien, d'en retirer le produit et d'en disposer. En effet, un propriétaire détient en principe l'usus, le fructus et l'abusus de ce bien. . Cependant, la Loi limite à plusieurs égards l'exercice de ce droit de propriété.



## **A- Le voisinage (article 976 C.c.Q.)**

«*Le droit des uns est souvent limité par le droit des autres*» dit l'adage. En effet, il est interdit à quiconque d'abuser de ses droits comme le stipule le Code civil du Québec à l'article 7. Par ailleurs, l'article 947 C.c.Q. précise l'application de ce principe dans les relations entre voisins :

*«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.»*

Dans ce contexte, un propriétaire devrait tolérer le bruit provenant du voisin fait par des personnes qui se baignent dans sa piscine à 15 h un dimanche après-midi de juillet alors que la température est de 30° C. Par contre, si la même situation se produisait à 3 h, il pourrait intervenir afin de faire cesser le bruit qui serait alors abusif. Ces deux voisins se voient ainsi limiter dans l'exercice de leur droit de propriété.

## **B- Le bornage (articles 977 et 978 C.c.Q.)**

Le premier alinéa de l'article 978 C.c.Q. stipule :

*«Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës pour établir les bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds. »*

Ainsi, un propriétaire peut se voir imposer par son voisin, l'obligation d'établir des bornes, un pieu en métal avec, règle générale un pommeau de couleur vive, qui permettent de tracer la ligne séparative de leurs terrains respectifs. Voilà une autre illustration de l'intrusion que permet la loi à un propriétaire dans l'exercice du droit de propriété de son voisin. Ce droit au bornage n'est pas absolu; il est sujet au respect de conditions et à l'exercice de formalités prévues à la Loi.

## **C- L'écoulement des eaux (article 979 à 983 C.c.Q.)**

L'article 979 C.c.Q. prévoit :

*«Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement.*

*Le propriétaire du fonds inférieur ne peut élever aucun ouvrage qui empêche cet écoulement. Celui du fonds supérieur ne peut aggraver la situation du fonds inférieur; il n'est pas présumé le faire s'il effectue des travaux pour conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle ou si, son fonds étant voué à l'agriculture, il exécute des travaux de drainage.»*



En d'autres mots, en ce qui concerne les eaux qui proviennent naturellement d'un fonds voisin, rien ne peut être fait par celui qui les reçoit pour empêcher leur écoulement; le propriétaire du terrain d'où ces eaux arrivent ne peut aggraver la situation.

De plus, en vertu de l'article 983 C.c.Q., «*les toits doivent être établis de manière à ce que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.*»

#### **D- Les arbres (articles 984 à 986 C.c.Q.)**

À cet égard, l'article 985 C.c.Q. précise :

*«Le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut le contraindre à les couper.*

*Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin à abattre l'arbre ou à le redresser.»*

Par conséquent, un propriétaire ne pourrait pas lui-même couper les branches et/ou les racines qui proviennent d'un arbre situé sur un fonds voisin. Il doit alors contraindre le propriétaire de l'arbre à procéder à ces coupes si ces branches ou racines nuisent sérieusement. Si le propriétaire de l'arbre refuse, le voisin devra alors s'adresser au tribunal qui pourrait alors lui ordonner de couper par exemple les racines de ses arbres qui envahissent son potager limitant ainsi sa fertilité.

#### **E- L'accès au fonds d'autrui (articles 987 à 991 C.c.Q.)**

Les principaux articles de cette section du Code civil du Québec sont :

*« 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 état. »*

Cela signifie qu'un propriétaire ne peut pas se rendre impunément sur le terrain voisin pour exécuter des travaux sur ses constructions ou ouvrages. Par exemple, si pour avoir accès à sa clôture pour la peindre, il doit passer sur le terrain du voisin, il devra au préalable l'informer et s'il cause des dommages, il devra réparer le tout.



## **F- L'empiétement sur le fonds d'autrui (article 992 C.c.Q)**

À ce sujet, l'article 992 C.c.Q. stipule :

*«Le propriétaire de bonne foi qui a bâti au-delà des limites de son fonds sur une parcelle de terrain qui appartient à autrui doit, au choix du propriétaire du fonds sur lequel il a empiété, soit acquérir cette parcelle en lui en payant la valeur, soit lui verser une indemnité pour la perte temporaire de l'usage de cette parcelle. Si l'empiétement est considérable, cause un préjudice sérieux ou est fait de mauvaise foi, le propriétaire du fonds qui le subit peut contraindre le constructeur soit à acquérir son immeuble et à lui en payer la valeur, soit à enlever les constructions et à remettre les lieux en l'état.»*

L'empiétement est défini au Larousse comme étant «l'action de s'arroger des droits, prendre une partie des avantages qui appartiennent à autrui.»

Deux (2) situations d'empiétement possibles sont prévues à l'article précité. Ou cet empiétement est fait de bonne foi et sur une parcelle de terrain ou encore, il est majeur, fait de mauvaise foi ou cause un préjudice sérieux.

Dans le premier cas, le remède consiste pour celui qui fait l'objet de l'empiétement, soit d'exiger le prix de la valeur du terrain empiété ou à se faire verser une indemnité pour l'usage temporaire de cette parcelle.

Dans le deuxième cas, la solution peut être plus drastique car le propriétaire victime de l'empiétement peut exiger de celui qui a empiété d'acquérir tout son immeuble, en payer sa valeur ou encore à démolir et à remettre les lieux en état.

Les cas d'empiétement peuvent être découverts dans le certificat de localisation qu'un acheteur exige habituellement du vendeur. C'est alors que le vendeur pourrait être obligé de recourir aux solutions prévues au Code civil.

## **G- Les vues sur la propriété voisine (articles 993 à 996 C.c.Q.)**

Les règles du Code civil relatives aux vues et aux jours ne s'appliquent que dans la mesure où il n'y a pas servitude qui existe eu égard à ceux-ci. En effet, les propriétaires peuvent convenir de créer une servitude qui permettrait d'aller à l'encontre des règles prévues aux articles 993 et ss. du C.c.Q. En d'autres mots, ces articles, ci-après reproduits, s'appliqueront à défaut d'une servitude à l'effet contraire.

*«993. On ne peut avoir sur le fonds voisin de vues droites à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative.*

*Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de vues sur la voie publique ou sur un parc public, ou lorsqu'il s'agit de portes pleines ou à verre translucide.*



**994.** *La distance d'un mètre cinquante se mesure depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture est faite et perpendiculairement à celui-ci jusqu'à la ligne séparative. S'il y a une fenêtre en saillie, cette distance se mesure depuis la ligne extérieure.*

**995.** *Des jours translucides et dormants peuvent être pratiqués dans un mur qui n'est pas mitoyen, même si celui-ci est à moins d'un mètre cinquante de la ligne séparative.»*

En résumé, une vue droite, c'est-à-dire, une ouverture telle une fenêtre qui permettrait de distinguer les objets ou les personnes au-delà de la ligne séparative ne pourrait être construite à moins d'un 1,50 m de celle-ci. Par contre, il serait possible d'avoir des vues obliques ou des jours, soit des ouvertures translucides qui ne laisseraient passer que la lumière à une distance moindre.

Il est important également de mentionner que certains règlements municipaux imposent des distances minimales entre une construction ou un ouvrage et la ligne séparative de deux fonds. Ces règlements ont préséance sur les règles prévues au Code civil. Il est donc impératif de vérifier la réglementation en vigueur dans une municipalité avant d'entreprendre des travaux. Souvent, des permis de construction sont exigés de sorte qu'automatiquement, la légalité d'une construction ou d'un ouvrage est vérifiée par les autorités compétentes.

#### **H- L'enclave (articles 997 à 1001 C.c.Q.)**

L'enclave résulte de l'impossibilité pour un propriétaire d'un terrain d'avoir accès à son terrain directement par la voie publique et, par conséquent, il devra alors circuler sur le terrain voisin pour y accéder. Les articles 997 et 998 C.c.Q. sont particulièrement éloquentes à ce sujet.

*«997. Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.*

*Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.*

**998.** *Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.»*

Comme dans le cas des vues, une servitude dont les règles seront abordées dans un chapitre subséquent peut régler le problème découlant de l'enclave. Mais, s'il n'y a aucune servitude de droit de passage qui permettrait au propriétaire enclavé de circuler librement sur le terrain du voisin afin d'avoir accès à son fonds ou à la voie publique, les dispositions précitées du code civil s'appliqueront. S'il y a plusieurs terrains appartenant



à des propriétaires différents qui pourraient permettre l'accès au fonds enclavé, il va de soi que le terrain qui s'y prête le plus naturellement et avec le moins d'inconvénients devrait être sollicité.

#### **I- La mitoyenneté (articles 1002 à 1008 C.c.Q.)**

La mitoyenneté peut se définir comme étant l'état d'un bien appartenant à deux (2) propriétaires situé directement sur la ligne qui sépare leur propriété respective telle une clôture qui y est érigée.

L'article 1002 C.c.Q. stipule :

*« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.*

*Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux. »*

À l'intérieur de sa propriété, une personne peut ériger n'importe quel type d'ouvrage qui aurait pour objet de limiter l'accès à son terrain. Évidemment, il devra se conformer à la réglementation municipale en vigueur et obtenir les permis nécessaires, le cas échéant.

Par ailleurs, il pourrait également forcer son voisin à ériger sur la ligne séparative un tel ouvrage, à frais également partagés. Évidemment, celui-ci ne pourrait pas mettre le voisin devant un fait accompli et exiger après l'érection d'une clôture la moitié des coûts de celle-ci. Cette demande doit être faite avant que le travail soit effectué et aussi, être raisonnable compte tenu de la situation et de l'usage des lieux. Si, par exemple, dans le voisinage, toutes les clôtures sont en bois, un propriétaire pourrait difficilement en exiger une qui soit en fer forgé.

#### **J- Les limites imposées par certaines législations**

À quelques reprises, dans la présente section, il a été fait référence à la réglementation municipale qui limite jusqu'à un certain point le droit de propriété. En effet, plusieurs villes, motivées par l'intérêt public, adoptent des règlements de toutes sortes que les propriétaires ou occupants doivent respecter sous peine de sanctions. Par exemple, on va interdire de planter certaines essences d'arbres dont les racines pourraient causer des dommages aux infrastructures municipales.

Aussi, d'autres contraintes peuvent être imposées par les municipalités tels les règlements de zonage qui interdisent certains types de construction dans des secteurs désignés.



Plusieurs autres lois, notamment celles qui ont pour objet la protection de l'environnement vont interdire certaines constructions ou activités.

Enfin, en principe, tel que le stipule l'article 952 C.c.Q., aucun propriétaire ne peut être forcé de se départir de sa propriété sauf en cas d'expropriation.

*«Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.»*

Évidemment, dans une expropriation, tel que le prévoit la Loi sur l'expropriation, l'exproprié a droit à des indemnités mais il est néanmoins obligé de céder son droit de propriété à l'état ou à un de ses représentants.

Tel que mentionné au chapitre précédent, l'article 947 du Code civil du Québec définit le droit de propriété : *«La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.»*

## Résumé

L'usus, le fructus et l'abusus composent le droit de propriété. Tous les revenus et les fruits d'un bien appartiennent à son propriétaire.

Sous réserves de certaines législations, le propriétaire d'un bien peut faire toutes les constructions qu'il désire au-dessus et en-dessous du bien.

La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit.

La prescription acquisitive permet à un possesseur de bonne foi, qui rencontre les conditions prescrites, de devenir propriétaire de ce bien après un certain temps.

Plusieurs principes juridiques limitent l'exercice du droit de propriété. Il est interdit à un propriétaire d'abuser de son droit de propriété envers un voisin lequel cependant doit manifester une certaine tolérance.

Dans certains cas, un propriétaire peut forcer le voisin à délimiter par des bornes la ligne séparative de leurs fonds respectifs.

Un propriétaire doit subir les eaux qui découlent naturellement d'un fonds voisin.

Le propriétaire d'un arbre dont les racines ou les branches nuisent sérieusement au fonds voisin peut être contraint par le propriétaire de celui-ci à les couper.



Un propriétaire doit accepter, moyennant un avis préalable, que son voisin circule sur son terrain pour lui permettre d'entretenir ou réparer ses constructions.

Il est interdit à un propriétaire d'un immeuble d'empiéter sur le fonds voisin sous peine des conséquences juridiques prévues au Code civil du Québec.

Il est interdit de construire des ouvrages avec vue directe à moins de 1,50 m de la ligne séparative.

Le propriétaire d'un fonds enclavé sans droit de passage établi par une servitude peut obliger un propriétaire d'un fonds voisin ayant accès à la voie publique de lui permettre de circuler sur le sien pour y accéder.

Le propriétaire d'un immeuble peut forcer, à certaines conditions, le propriétaire du fonds contigu, à ériger à frais également partagés entre eux, un ouvrage séparant leurs deux fonds.

La Loi et la réglementation en vigueur peuvent également limiter l'exercice du droit de propriété et même, en cas d'expropriation, forcer le propriétaire à en disposer.



## Exercices

### VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Dans le droit de propriété, l'usus consiste à tirer profit d'un bien.  <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Un propriétaire pourrait creuser le sol de sa propriété, sans limite et sans restriction.  <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- En vertu des règles de la prescription acquisitive, la possession peut être faite en catimini (en cachette).  <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Un propriétaire pourrait brûler des feuilles sur son terrain même si cela enfume le voisin au point où celui-ci ne pourrait demeurer à l'extérieur.  <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	Vrai	Faux
<p>5- Jean s'aperçoit que les bornes qui délimitent la ligne séparative de son terrain sont disparues. Il doit alors les faire installer à ses frais. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>		
<p>6- Albert désire peindre sa clôture. Celle-ci est érigée sur son terrain à 10 centimètre de la ligne séparative. Il pourrait alors circuler sur le terrain du voisin sans que celui-ci en soit au préalable informé. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>		
<p>7- Paul possède un abri qui sert à garer son automobile l'hiver. Il est situé à 1 centimètre de la ligne séparative. Son voisin peut l'obliger à diriger la neige qui tombe du toit de cet abri vers son propre terrain. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>		
<p>8- Jacqueline est propriétaire d'une résidence dans un secteur zoné résidentiel. Elle affirme que son droit de propriété lui permet d'exploiter un salon de coiffure. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>		
<p>9- Paul veut faire construire une clôture sur la ligne qui sépare son terrain de celui de son voisin. Il a le droit de la construire et il pourra ensuite réclamer de son voisin la moitié des coûts d'érection de celle-ci. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>		



10- Jean-Pierre est propriétaire d'un terrain enclavé. Deux de ses voisins ont accès à la voie publique. Il pourra s'adresser à un ou l'autre, à son gré, pour obtenir le droit de passage.

**Justification :**

## CAS PRATIQUES

1 Henri vous consulte. Il constate que des racines provenant d'un arbre situé sur le terrain de son voisin immédiat envahissent son terrain.

Sachant que vous êtes un spécialiste en droit immobilier, il vous consulte pour connaître ses droits concernant la coupe de ces racines. Transmettez-lui une opinion motivée.

2 Jean désire aménager sur la partie arrière de son terrain un petit pavillon qui permettra à ses invités de se changer avant la baignade. Il y prévoit des fenêtres. Quelles sont les principales règles qu'il devra respecter afin d'être conforme aux dispositions du Code civil du Québec (ignorer la réglementation municipale)?

3 En plein mois de juillet, au milieu de la nuit, Albert et ses invités décident de se baigner. Ils font beaucoup de bruit. Le voisin les avertit en disant qu'ils le dérangent et leur demande de cesser leur vacarme. Albert lui répond qu'il est chez-lui et qu'il peut y faire ce qu'il désire. Quels sont vos commentaires sur les droits de chacune des personnes impliquées?

4 Roger veut construire une clôture sur la ligne qui sépare son terrain de celui qui appartient à Émile. Les deux s'entendent sur le principe et ils sont d'accord pour en partager également les coûts. Cependant, l'un des deux veut qu'elle soit faite de bois alors que l'autre exige qu'elle soit érigée au moyen de clôtures à neige. Donnez votre point de vue sur les points de vue de chacun des voisins.

5 Gilles a érigé un cabanon qui empiète de deux mètres sur le terrain de son voisin Georges. Ce dernier jetant un œil attentif sur la construction de l'ouvrage de Gilles, informe ce dernier qu'une partie du cabanon en construction est bâtie sur son terrain. Gilles lui dit que ça ne le dérange pas et qu'il ne changera rien car c'est justifié esthétiquement. Donnez votre opinion sur les droits de Georges face à cet empiètement.

