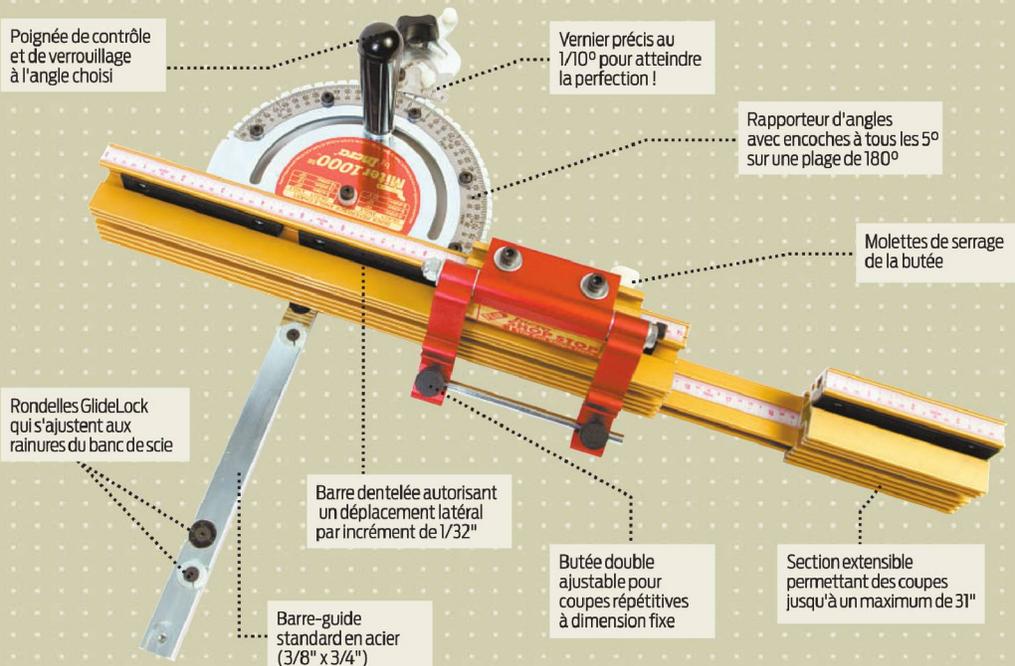


Une précision à toute épreuve

Si vous appréciez les défis qu'impose un projet d'ébénisterie à géométries variables, alors équipez-vous du guide à onglets Inkra 1000SE pour réaliser des assemblages parfaits. Vous aurez ainsi accès à un outil capable d'une précision chirurgicale sans l'obligation d'être docteur... en mathématiques.

Benoît Bissonnette
Collaboration spéciale
outildelasemaine@journalmtl.com



» Disponible chez les détaillants Inkra (www.inkra.com) / Environ 150 \$

PHOTO LE JOURNAL - JOCELYN MALETTE

le droit du proprio



Pierre-Paul Beauchamp
Collaboration spéciale
pierrepaulebeauc@hotmail.com

Services d'eau et d'égout passant sous le bâtiment voisin

« Il y a quelques mois, écrit M. Louis D., le propriétaire de la maison voisine a dû faire un drainage sur le contour de son bâtiment. En faisant les travaux, l'entrepreneur a constaté que les services d'eau et d'égout de notre maison passaient sous le plancher de sa maison pour se rendre aux services municipaux de la rue. « À ce sujet, il faut mentionner que les contrats des deux propriétés n'ont aucune indication et ne font aucune mention de cette situation. »

TOLÉRANCE

« Je veux faire remarquer que le propriétaire voisin semble déjà me faire voir qu'actuellement, c'est seulement une tolérance de sa part, car, pour lui, s'il y avait des dommages à sa propriété, il me rendrait responsable.

« Pour ma part, étant d'un certain âge et n'ayant aucun document des deux parties, pourrait-il en plus me couper les services? Alors, j'attends votre verdict sur cette situation. »

PROPRIÉTÉ EN DESSOUS DU SOL

Le droit de propriété confère à son titulaire, en principe, « le droit d'user, de jouir et de disposer complètement et librement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi ».

La propriété, ajoute le Code civil, est susceptible de modalités. Comme une copropriété, par exemple, et de démembrements, comme les servitudes de passage ou autres, par exemple.

« La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. » Le Code civil précise que le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous, toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à

propos », dans le respect, entre autres, des droits publics sur les mines, les nappes d'eau et les rivières souterraines.

COUPURES NON SAUVAGES

Cela étant dit, dans le cas soumis par M. Louis D., comme son immeuble ne bénéficie pas d'une servitude quelconque de passage des conduites d'eau et d'égout sous la maison voisine, on peut aisément imaginer que le propriétaire de cette maison pourrait être en droit de réclamer que soient enlevés de sous sa propriété les tuyaux reliant la maison de M. D. aux services municipaux.

À première vue, il semble exact que le voisin, pour le moment, laisse passer ces tuyaux par tolérance, une tolérance à laquelle il pourrait être tenté de mettre fin pour n'importe quelle raison.

Cependant, à la lumière de la jurisprudence applicable dans des situations de ce genre, les tribunaux réprouvent généralement les coupures sauvages privant un immeuble de services essentiels.

C'est pourquoi, s'il désire passer aux actes et mettre fin à sa tolérance, le propriétaire objet de l'empiètement des tuyaux dans son sol devrait être tenu d'agir avec prudence et de laisser au voisin empiétant, comme M. D., le temps et la possibilité de trouver des solutions à son problème de raccord avec les services municipaux d'aqueduc et d'égout.

AFFAISSEMENT

« Nous avons fait nous-mêmes un agrandissement sur notre maison en 2001, écrit M^{me} Julie S. En 2004, nous avons vendu la maison sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. « L'acheteur

savait que c'était nous qui avions fait l'agrandissement et non des professionnels, et il n'a pas fait inspecter la maison. « Ça fait déjà six ans que les acheteurs ont acheté et, soudain, la partie bâtie a descendu de deux pouces. Ils avaient fait des modifications à la partie bâtie par nous (ajout d'une porte patio, enlèvement des fenêtres, etc.).

RIEN N'A BOUGÉ PENDANT 4 ANS

« Nous avons demeuré là pendant quatre ans et rien n'avait bougé. Eux, ils disent que le dedans des murs n'est pas bâti en suivant le code du bâtiment. Ils nous traînent en cour des petites créances pour 5600 \$. Ils allèguent que nous avons fait un agrandissement au bâtiment existant.

« Ils disent que cet ajout comporte de nombreux vices de construction dans la structure. Ils demandent un remboursement sur le prix de la maison « pour pouvoir continuer les travaux pour rendre le tout conforme et sécuritaire ».

DÉFENSE À L'ACTION

Il convient de répondre à M^{me} Julie S. que son mari et elle doivent se défendre contre l'action pour vices cachés ou vices de construction prise contre eux en invoquant les faits qu'elle mentionne dans sa lettre.

Il n'est pas douteux que le fait que la vente ait été faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur, devrait constituer un argument déterminant devant le tribunal si l'affaire se rend vraiment jusqu'au procès.

Le Code civil prévoit en effet qu'un vendeur non professionnel peut exclure sa responsabilité dans une telle vente.

➤ Pour toute question sur cette chronique, n'hésitez pas à écrire.

Par courrier :
LE DROIT DU PROPRIO
a/s M^e Pierre-Paul Beauchamp
avocat
Le Journal de Montréal
4545, rue Frontenac
Montréal H2H 2R7
Par courriel :
pierrepaulebeauc@hotmail.com