# **COUR SUPÉRIEURE**

CANADA PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE ST-MAURICE

N°: 410-17-000458-062

DATE: 21 décembre 2006

## SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE SUZANNE OUELLET, J.C.S.

#### JEANNOT GRENON

Demandeur

C.

2952-2356 QUÉBEC INC.

e

JEAN-ROBERT GIRARD

Défendeurs conjoints et solidaires

et

MATREC ENVIRONNEMENT INC.

Mis en cause

## JUGEMENT

(sur requête pour injonction interlocutoire)

#### Le contexte

- [1] Le Tribunal est saisi d'une requête en injonction interlocutoire par laquelle le demandeur exige qu'il soit ordonné aux défendeurs et à la mise en cause :
  - « [...] d'enlever de l'espace limitrophe au stationnement du demandeur tous rebuts et/ou objets, dont le conteneur à déchets qui pourrait entraver l'accès au stationnement du demandeur et qui pourrait entraîner des odeurs nauséabondes et de remettre le conteneur à déchets pendant plusieurs années, soit près de la sortie arrière du commerce des parties défenderesses donnant sur la ruelle débouchant sur la rue Willow; »

[2] Le demandeur est propriétaire d'un immeuble à cinq logements, abritant également son commerce, un bar laitier.

- [3] La défenderesse 2952-2356 Québec inc., opère un restaurant, Le Resto pub 57 dans l'immeuble contigu.
- [4] Les immeubles des parties sont situés dans une zone commerciale, composée de commerces hôteliers et de restauration.
- [5] Essentiellement, le demandeur se plaint que le conteneur à ordures de la défenderesse :
  - 1. l'empêche de stationner;
  - 2. représente un risque d'incendie;
  - 3. occasionne une pollution olfactive résultant des odeurs nauséabondes qu'il dégage, cela nuisant au demandeur et à ses locataires.
- [6] Au stade interlocutoire, l'injonction peut être accordée :
  - « lorsque celui qui la demande paraît y avoir droit et qu'elle est jugée nécessaire pour empêcher qu'elle ne lui soit causé un préjudice sérieux ou irréparable ou que ne soit créé un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final inapplicable.» 1
- [7] Il fut décidé, dans l'arrêt Brassard c. Société zoologique de Québec inc.<sup>2</sup> que :
  - « sur une telle demande il faut examiner le droit apparent, le préjudice irréparable, le poids et la balance des inconvénients pour chacune des parties. »
- [8] Le juge Lebel mentionne :
  - « Ultimement, en l'absence de base juridique, la crainte du préjudice le plus grave ne justifierait pas l'émission d'une ordonnance d'injonction. Il n'est pas de remède sans droit. En contrepartie, la présence du droit le plus clair n'autorise pas l'émission d'une ordonnance d'injonction interlocutoire, en l'absence de démonstration d'un préjudice irréparable. (Soulignement ajouté.)<sup>3</sup>

[...] »

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Art. 752 C.p.c., al. 2.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> [1995] R.D.J. 573 (C.A.).

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> *Idem*, p. 582.

- « Moins l'apparence de droit s'avère forte, plus la nécessité de l'examen attentif du caractère irréparable du préjudice s'impose, comme celle, éventuellement, du poids des inconvénients. [...] »<sup>4</sup>
- [9] À la lumière de ces critères, analysons les inconvénients allégués en regard de la présence du conteneur à déchets de la défenderesse.

#### a) Le stationnement

- [10] Le demandeur stationnait son véhicule sur la propriété de la défenderesse à l'endroit même où le conteneur a été déplacé.
- [11] À l'été 2006, une clôture a été érigée pour délimiter l'espace. C'était à la connaissance du demandeur qui ne s'y est pas objecté.
- [12] Selon le témoignage du demandeur, l'érection de cette clôture ne l'empêche pas de stationner chez lui et règle les problèmes d'empiètement du conteneur sur sa propriété.
- [13] Il reconnaît d'ailleurs que le conteneur et la clôture sont sur la propriété de la défenderesse.
- [14] À l'audition, M. Grenon s'exprime comme suit :
  - « Q. Non mais là vous dites que la présence donc votre demande là concernant en tout cas que ça vous empêche de stationner maintenant ça ne vous empêche plus de stationner si je comprends bien?
  - R. Moi, c'est pas ça ma plainte moi. Moi, la plainte, c'est les odeurs que le conteneur depuis qui y est là, que ça sent pas bon. Moi la clôture soit là, ça sent pas bon.
  - Q. O.K., alors là il ne reste que la question des odeurs?
  - R. Ben, c'est une méchante question.»<sup>5</sup>
- [15] Ré-interrogé par son procureur le demandeur déclare :
  - « Q. Lui il ne vous a pas dit tu ne stationnes pas là, c'est où le conteneur était placé. Avec la question de la clôture, le conteneur empiète plus.
  - R. Il n'empiète plus puis je peux rentrer. »<sup>6</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> *Idem*, p. 584.

<sup>5</sup> Témoignage de M. Grenon en contre-interrogatoire.

Témoignage à l'audience de M. Grenon.

[16] D'après le témoignage du demandeur, sa demande d'ordonnance d'injonction interlocutoire porte beaucoup plus sur le problème d'odeur que sur la question du stationnement.

- [17] La preuve révèle que par le passé il y eut tout au plus une tolérance de la part des défendeurs, relativement au stationnement.
- [18] Il n'y a pas apparence de droit ni même de préjudice sérieux ou irréparable.

#### b) Le risque d'incendie

- [19] Aux paragraphes 10 et 11 de sa requête, le demandeur allègue :
  - « 10. De plus, un incendie s'est déclaré à l'intérieur de ce conteneur le 18 janvier dernier, tel qu'il appert du rapport de police déposé sous la cote P-2;
  - Considérant la proximité de celui-ci avec l'immeuble du demandeur, cette situation augmente inutilement les risques d'incendie de l'immeuble du demandeur [...]; »
- [20] La lecture du rapport d'incendie P-2 révèle que la cause probable de l'incendie est « *indéterminée* », que la source de chaleur est « *indéterminée* » et qu'il n'y a eu « *aucun dommage aux bâtiments* ».
- [21] Aucun témoin ne fut entendu sur le risque d'incendie. Le demandeur tire, de cet événement isolé, des conclusions disproportionnées.
- [22] Le Tribunal ne peut se convaincre à ce stade d'un tel risque d'incendie. Il n'y a pas apparence de droit ni même un préjudice sérieux ou irréparable.

#### c) Les odeurs qui se dégagent du conteneur

- [23] Il est reconnu que le droit de jouir de sa propriété et d'en user doit se faire sans nuire aux voisins. Par contre, cette règle du bon voisinage a des limites. L'article 976 C.c.Q. prévoit :
  - « 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 leur fonds ou suivant les usages locaux. »
- [24] Rappelons qu'il s'agit d'immeubles situés dans une zone commerciale et que le voisinage d'un restaurant est susceptible de causer quelques inconvénients même au niveau des odeurs.
- [25] Certains locataires résidant dans l'immeuble du demandeur ont témoigné.

[26] Sébastien Racine affirme que les odeurs sont présentes surtout lorsqu'il fait chaud. Il précise que ses invités ne stationnent pas en arrière de l'immeuble. Lorsqu'il les reçoit, les activités se passent surtout en avant puisque son appartement donne sur la rivière Saint-Maurice.

- [27] M. Racine connaissait l'emplacement avant d'y aménager. Il savait qu'il s'agissait d'un secteur commercial d'hôtels et de restaurants.
- [28] M. Racine confirme qu'en plus du conteneur à déchets des défenderesses, il se trouve d'autres conteneurs à vidanges, tel que le démontrent d'ailleurs les photos D-2 #3 et D-2 #4.
- [29] Ce témoin indique la possibilité d'un déménagement. En contre-interrogatoire, il précise toutefois qu'il n'a pas encore pris sa décision puisque son bail expire en juin 2007.
- [30] Steve Carrière est locataire chez le demandeur depuis environ huit ans. Lorsqu'il a loué cet appartement, il savait qu'un restaurant était situé à proximité; il connaissait les lieux.
- [31] Il précise que le conteneur des défenderesses se trouve à environ huit pieds de l'escalier de l'immeuble où il habite. Il se plaint également des odeurs et de l'aspect visuel négatif.
- [32] Il indique qu'il demande à ses invités de passer dorénavant par l'avant de l'immeuble bien que ceux-ci n'arrivent habituellement pas par l'arrière.
- [33] Depuis que le conteneur est à cet endroit, les odeurs dit-il, sont plus présentes lorsqu'il fait chaud et lorsqu'il y a un surplus d'achalandage.
- [34] Au sujet du déménagement, il répond qu'il changerait de loyer s'il avait « le même site, le même prix et la qualité égale mais sans conteneur. » Tout au plus, il serait « porté à reconsidérer son bail. » Cela ne prouve en rien l'imminence d'un déménagement.
- [35] La photo D-2 #1 illustre un encart qui se trouve sur le conteneur. On y lit :
  - « toujours fermer porte du conteneur » s.v.p. « Merci »,
- [36] En commentant cette photo, M. Carrière indique que depuis l'installation de cette consigne il y a « *amélioration »*.
- [37] La locataire Kim Alarie affirme également que les odeurs sont présentes lorsque le conteneur est plein et lorsqu'il fait chaud. Elle précise toutefois que ce n'est pas

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Témoignage de Steve Carrière.

continu<sup>8</sup>. Lorsqu'il vient d'être vidé, précise-t-elle, il sent moins. C'est surtout après un week-end où il y a eu un achalandage accru que les odeurs sont plus présentes<sup>9</sup>. Elle affirme que ce n'est qu'à quelques reprises que le conteneur a *débordé*<sup>10</sup>.

- [38] Au sujet d'une possibilité de déménagement, elle s'exprime comme suit :
  - Q. Et vous, votre bail vous avez renouvelé ça au mois de février cette année?<sup>11</sup>
  - R. Bien, je ne l'ai pas renouvelé. Oui, je l'ai renouvelé si on veut. Oui.
  - Q. Oui, parce que vous allez continuer à demeurer là?
  - R. Oui.
  - Q. La senteur ne vous incommode pas au point de quitter les lieux?
  - R. Non, parce que j'aime trop mon appartement.<sup>12</sup>.
- [39] Le demandeur affirme, pour sa part, que les odeurs sont moins intenses en hiver.
- [40] À proximité du conteneur des défendeurs se trouvent également, pour l'utilité de son immeuble à logements, deux bacs à déchets. Ils sont vidés deux fois la semaine.
- [41] Il y a donc de façon concurrente, une présence de vidanges provenant de l'immeuble à logements du demandeur.
- [42] Guy Pellerin travaille comme cuisinier depuis sept ans chez la défenderesse.
- [43] Il indique que le conteneur est vidangé les lundi, mercredi et vendredi durant l'été. M. Robert Girard, représentant de la défenderesse, explique les différents déplacements du conteneur de 1998 à 2005. La photo D-4 #1 illustre l'emplacement du conteneur pour la période de 1998 à 2000.
- [44] Il fut ensuite déplacé à l'arrière de l'édifice, tel que le démontre la photo D-4 #2.
- [45] Il fut déplacé une troisième fois dans l'emplacement illustré à la photo P-10 # 11 et ce, jusqu'en 2004.
- [46] Il fut déplacé une quatrième fois dans l'emplacement illustré à la photo D-4 # 2. Il se trouvait à côté de la porte arrière de l'immeuble, sous une grille.

Interrogatoire sur affidavit de Kim Alarie, p. 7.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Idem.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Interrogatoire de Mme Alarie, p. 8.

<sup>11</sup> Il s'agit de l'année 2006.

Interrogatoire sur affidavit, p. 25.

[47] Enfin, à compter de l'été 2005, il fut déplacé à l'endroit où il se trouve actuellement.

- [48] Selon M. Girard, le déplacement du conteneur à ce dernier endroit, est justifié par la récupération d'espaces de stationnement à l'arrière de l'immeuble.
- [49] Il l'est aussi par la présence de fils électriques qui rendent, semble-t-il, difficile l'opération de la machine qui collecte les déchets.
- [50] Il précise que le conteneur est vidé trois fois par semaine durant l'été et deux fois par semaine durant l'hiver. En période d'achalandage il est vidé plus souvent.
- [51] Les débordements sont occasionnels et dépassent rarement trois fois par année.
- [52] M. Girard indique que les difficultés avec les vidanges ont commencé lorsqu'il demandait au demandeur de déplacer sa voiture.
- [53] Enfin, il dit n'avoir jamais eu de plaintes d'odeurs de la part de ses clients. Pourtant plusieurs places assises se trouvent à environ dix pieds du conteneur.
- [54] De tout cela, le Tribunal considère que les odeurs lorsqu'elles surviennent ne sont qu'occasionnelles. À proximité, il y a aussi les bacs à vidanges de l'immeuble du demandeur.
- [55] Aussi, le Tribunal ne peut conclure que les locataires entendus quitteront leur appartement pour cette raison. C'est plutôt le contraire qu'il faut inférer. Les odeurs ne les incommodent pas au point de quitter leur appartement. De plus, au moment de l'audition, l'automne était arrivé et les chaleurs étaient passées.
- [56] Il n'y a pas de préjudice sérieux ou irréparable.
- [57] Enfin, en raison des justifications données pour le déplacement du conteneur, le Tribunal ne voit, à ce stade, aucune preuve d'actes allant à l'encontre des exigences de la bonne foi.

### d) Le délai pour intenter l'injonction interlocutoire

- [58] La Cour d'appel, dans l'arrêt <u>Vidéotron Ltée</u> c. <u>Industries Microlec produits</u> électroniques inc, énonce :
  - « Bien que <u>le délai est un des éléments dont le tribunal **doit** tenir compte lorsqu'il est appelé à statuer sur une demande d'injonction interlocutoire, le premier juge,</u>

avant d'en arriver à une détermination de ce qui est un délai raisonnable, doit examiner toutes les circonstances en l'espèce. 13

[soulignement et activation ajoutés]

- [59] Le demandeur confirme que le conteneur a été déplacé à l'été 2005.
- [60] Le 24 mars 2006, le demandeur faisait parvenir la mise en demeure P-4 exigeant le déplacement du conteneur à déchets.
- [61] La demande d'injonction interlocutoire fut signifiée le 15 juin 2006.
- [62] Avant l'envoi de la mise en demeure du 24 mars 2006, rien de démontre que le demandeur a fait des démarches auprès de la défenderesse sur ce dont il se plaint dans sa demande interlocutoire.
- [63] Le témoin Sylvio Bariola, chef cuisinier et co-responsable de la gérance de l'établissement de la défenderesse, spécifie dans son affidavit détaillé du 20 juin 2006 :
  - « 16. J'ai toujours maintenu de bonnes relations avec M. Grenon qui ne peut ignorer mes fonctions chez la défenderesse.
    - 17. Malgré cela et quoi <u>qu'au cours de la dernière année je l'ai rencontré à plusieurs reprises</u> et M. Grenon ne m'a jamais mentionné, ni personne d'autre d'ailleurs, qu'il y avait quelque problème, que ce soit à propos du conteneur. Encore moins, qu'il aurait dégagé des odeurs. »<sup>14</sup>
- [64] Ces faits n'ont pas été contredits.
- [65] La jurisprudence reconnaît que l'injonction interlocutoire doit être intentée dans un délai raisonnable après les événements qui y ont donné naissance<sup>15</sup>.
- [66] Un délai déraisonnable entaille de façon importante le critère du préjudice sérieux ou irréparable de la situation<sup>16</sup>.
  - « Un préjudice sérieux, qui peut devenir irrémédiable avec l'écoulement du temps, nécessite une action énergique immédiate.

[...]

Le délai constitue un des éléments dont le Tribunal doit tenir compte lorsqu'il est appelé à statuer sur une demande d'injonction interlocutoire. L'écoulement du

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> [1987] R.J.Q. 1246, (C.A.)

Affidavit détaillé de Sylvio Bariola.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Céline GERVAIS, *L'injonction*, 2<sup>e</sup> éd., Point de droit, 2005, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 436 ss.

Programmation Gagnon inc. c. Lemay, J. E. 2000-738, j. Hardy-Lemieux (C.S.); Folia industries inc. c. Batchelor, REJB 1998-05427, j. Frappier (C.S.).

temps neutralise à la fois la soi-disante gravité du préjudice et aussi le caractère d'urgence requis à l'octroi du remède ici demandé.

[67] En l'espèce, au moins huit mois se sont écoulés entre le déplacement du conteneur et la mise en demeure. Il s'est écoulé près de trois mois entre la mise en demeure et la signification de la demande d'injonction interlocutoire.

- [68] Il s'est écoulé près d'un an entre l'événement déclencheur et la signification de la demande d'injonction interlocutoire.
- [69] Aucune explication ne fut donnée pour justifier ce délai.
- [70] Dans les circonstances de l'espèce, ce délai est déraisonnable.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

- [71] **REJETTE** la requête en injonction interlocutoire;
- [72] Avec dépens.

Suzanne Ouellet, i.c.s.	

Me Me Stéphane Charles-Grenon Charles-Grenon & Dion Procureurs du demandeur

Louis Hénaire Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 6 septembre 2006, pris en délibéré le 3 octobre 2006.

Domaine du droit : Injonction interlocutoire