



**L'aide juridique :**  
un réseau au service des gens  
[www.csj.qc.ca](http://www.csj.qc.ca)



## Chronique juridique\*

Vol. 16

Numéro 7

Août 2024

### Troubles de voisinage entre locataires

Vous êtes locataire d'un nouvel appartement depuis quelques mois et les voisins sont trop bruyants?

Sachez que suivant l'article 1854 du [Code civil du Québec](#) (ci-après C.c.Q.), votre propriétaire, appelé également locateur, détient l'obligation de procurer à son locataire la jouissance paisible de son logement pendant toute la durée du bail. Ainsi, si un des autres locataires du même immeuble trouble votre jouissance paisible des lieux de manière répétée, vous pouvez mettre en demeure votre locateur de respecter son obligation.

Les locataires sont tenus de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (1860 C.c.Q.) Il appartient au locateur de faire respecter les droits de ses locataires entre eux, car le bail de logement est le contrat légal qui lie le propriétaire et le locataire. Quant à lui, le locateur peut même aller jusqu'à demander la résiliation du bail du locataire dérangeant et/ou des dommages. La preuve doit alors établir un préjudice sérieux découlant des comportements répétitifs et constants du locataire fautif, par exemple des odeurs de fumée de cigarette, comportements violents ou bruits excessifs.

Les locataires doivent toutefois « 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 » (976 C.c.Q.).

Le locataire troublé par un autre peut également demander une diminution rétroactive du loyer ou des dommages-intérêts à son locateur envers qui il a dénoncé le trouble et qui ne respecte pas son obligation de le faire cesser (1861 C.c.Q.). Les articles 1860 et 1861 du *Code civil du Québec* sont des articles d'ordre public dont le TAL doit veiller au respect.

Si le trouble inclut du harcèlement du locateur ou du locataire délinquant, le TAL pourrait également condamner la partie défenderesse à des dommages-intérêts punitifs suivant l'article 1902 C.c.Q.

Dans tous les cas, si vous êtes victime de troubles de voisinage, n'hésitez pas à consulter un(e) avocat(e) du bureau d'aide juridique le plus près de votre domicile afin de faire respecter vos droits en matière de droit du logement suivant les services couverts par la *Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques*.

\*\*\*\*\*

N'hésitez pas à faire évaluer votre admissibilité à l'aide juridique en prenant un rendez-vous dans l'un des bureaux d'aide juridique situés près de chez vous. Vous pouvez aussi vérifier votre admissibilité en ligne à ce [lien](#).

Pour obtenir les coordonnées de votre bureau, nous vous invitons à cliquer sur le lien suivant [www.csj.qc.ca](http://www.csj.qc.ca).

Texte original de  
M<sup>e</sup> Mireille Bonneau, avocate  
au bureau d'aide juridique  
de Jonquière

#### Pour nous joindre

Centre communautaire  
juridique de Montréal  
425, boul. de Maisonneuve O.  
Bureau 600  
Montréal (Québec)  
H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111  
Télécopieur : 514 864-1515

[www.aidejuridiquedemontreal.ca](http://www.aidejuridiquedemontreal.ca)

[www.csj.qc.ca](http://www.csj.qc.ca)

\* Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.

L'emploi du masculin pour désigner des personnes n'a d'autres fins que celle d'alléger le texte.