

Denis Vincelette, *Au pied du mur, en quête de la solution mitoyenne*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1985, 490 pages, 38\$.
ISBN 2-89127-028-2

Pierre Ciotola

Volume 17, Number 4, 1986

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1059237ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1059237ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Ciotola, P. (1986). Review of [Denis Vincelette, *Au pied du mur, en quête de la solution mitoyenne*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1985, 490 pages, 38\$. ISBN 2-89127-028-2]. *Revue générale de droit*, 17(4), 940–942.
<https://doi.org/10.7202/1059237ar>

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1986

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

Denis VINCELETTE, *Au pied du mur, en quête de la solution mitoyenne*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1985, 490 pages, 38 \$. ISBN 2-89127-028-2.

M^e Denis Vincelette, notaire et professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université d'Ottawa, publiait récemment aux Éditions Wilson et Lafleur une œuvre remarquable intitulée *Au pied du mur, en quête de la solution mitoyenne*.

Cette œuvre mérite d'être soulignée à plusieurs égards. Elle est consacrée à l'étude d'une question bien précise : le statut juridique d'un mur de séparation mis à nu par la démolition d'une des constructions qui y étaient adossées. En cela, l'auteur fait preuve de courage et de ténacité. La réforme en cours du droit civil, hésitante, intermittente et interminable, ne favorise pas l'éclosion d'études aussi précises. De plus, le milieu juridique universitaire cultive un certain dédain vis-à-vis du droit civil traditionnel, hormis bien sûr les domaines à la mode comme la responsabilité et la bioéthique. Qu'il nous soit permis de signaler ce qu'un éminent professeur français reprochait à la doctrine française à propos de la carence d'études modernes dans des sphères multiples, délaissées et oubliées, du droit :

C'est ici qu'éclate le divorce entre un droit noble, méritant l'intérêt du juriste, et un droit abandonné à la pratique et aux administrations, que l'on peut délaissier. Les points d'application de notre effort doctrinal n'ont peut-être pas toujours été heureusement choisis. Qui d'entre nous n'a cédé à l'attrait du droit de la responsabilité civile? Monographies, thèses, articles, notes d'arrêts se sont succédé, aucun recoin de ce droit n'est resté inexploré; [...]

Il nous faut avoir le courage de rompre avec un esprit d'indifférence et sortir de l'enchaînement actuel : des branches du droit sont informes parce que la doctrine les néglige, et les auteurs s'en détournent parce qu'elles sont informes. Il suffirait de les aborder pour voir s'édifier une construction nouvelle¹.

M^e Vincelette, dans l'étude de cette question précise du droit de la propriété foncière, délaisse les thèmes à la mode; il s'attarde à une question fort précise et l'exploite dans ses moindres détails. D'ailleurs, l'auteur prend bien soin, dans le cadre de l'avant-propos (p. XI), de justifier le choix de ce thème au lieu de l'examen d'une grande institution juridique. La technicité du sujet en aurait découragé plus d'un; elle révèle les qualités indéniables de l'auteur comme chercheur et comme juriste. L'étude est appuyée de références à la doctrine et à la jurisprudence pertinentes, tant françaises que québécoises, citées avec minutie, scrutées avec précision, rapportées avec justesse et critiquées avec fermeté. D'ailleurs, M^e Caparros insiste dans la préface (p. IX) sur cet aspect en ces termes :

[L'auteur] présente une synthèse remarquable des multiples opinions émises par la doctrine et les décisions de jurisprudence. Il soupèse la valeur de chacune et ne se prive pas d'émettre ses propres opinions pour arriver aux solutions qui dans chaque cas lui apparaissent les meilleures.

1. Paul DURAND, « La connaissance du phénomène juridique et les tâches de la doctrine moderne du droit privé », D.S. 1956, Chronique XV, 73, 76.

La technicité du sujet, hélas, comporte des inconvénients sérieux ; elle risque de masquer les qualités intrinsèques de cette œuvre. Elle transpire sans cesse au-delà d'un style concis et d'un plan réfléchi et subtil.

Dans une première partie consacrée au régime juridique actuel du mur de séparation, l'auteur centre son étude en fonction de deux éléments essentiels : (1) la nature juridique de la mitoyenneté (2) la responsabilité, soit délictuelle, soit contractuelle, du copropriétaire démolisseur du mur de séparation. Dans une seconde partie consacrée à la faculté d'abandon de ses droits dans le mur de séparation de la part du copropriétaire démolisseur, l'auteur insiste à la fois sur l'incidence de l'obligation de clôture et des droits de la mitoyenneté sur cette faculté d'abandon et sur les conditions et les conséquences de l'exercice de cette même faculté.

L'auteur nous pardonnera sans doute de passer sous silence certaines sections majeures de son étude. Nous voudrions souligner que l'intérêt primordial de cette étude, outre assurément le thème analysé, c'est l'exposé inhérent à la question sous étude du droit de la mitoyenneté. Cet exposé touche à tous les aspects d'un droit négligé par la doctrine contemporaine québécoise : il est intéressant, exhaustif et clair. Aucune controverse n'échappe à l'auteur. Il suffit pour s'en convaincre de lire les passages qui ont trait aux clôtures et aux murs de séparation régis par les articles 505 et 520 *C.c.B.-C.* (p. 201 et suiv., n^{os} 494 à 528) et au sujet de la servitude de tour d'échelle (p. 304 et suiv., n^{os} 754 à 767).

La mitoyenneté y est analysée comme une copropriété indivise. L'auteur soutient (pp. 83-84, n^o 230) ce qui suit :

Le législateur ne tardera pas à préciser cette forme de propriété. Les articles 513, 514 et 515 du *Code civil* énoncent aussitôt, en visant manifestement chacun de ces deux voisins, les droits de « tout copropriétaire » du mur mitoyen. [...] En désignant ainsi les « copropriétaires », le législateur admet expressément l'existence de la copropriété au sein de la mitoyenneté.

En cela, l'auteur exclut la conception prônée souvent en jurisprudence québécoise de la mitoyenneté comme servitude, soit légale, soit conventionnelle².

L'auteur ne manque pas d'analyser les obligations imposées au copropriétaire démolisseur d'une maison rattachée au mur mitoyen. Il minimise l'impact de la théorie de l'abus de droits (p. 133, n^o 351) :

Le droit de démolir, bien fondé, se présentant toujours sans abus vraisemblable, on ne pourra raisonnablement reprocher au propriétaire sa décision même de démolir. Encore faut-il qu'il opère cette démolition suivant les règles de l'art.

Il les situe plutôt dans le contexte plus traditionnel de la responsabilité civile, colorée par le droit de copropriété du démolisseur. Il est évident que le démolisseur encourt une obligation d'étayer le mur, non les constructions voisines (p. 136, n^o 359). Il est tenu d'aviser le copropriétaire voisin des travaux éventuels en vue de lui permettre de prendre les précautions nécessaires sous peine d'accroître sa propre responsabilité. Ses obligations, fondées sur une

2. *Forest Home Builders and Contractors Ltd. c. Remy*, (1939) 67 B.R. 494, p. 507.

conduite en bon père de famille, se limitent à éviter d'endommager le mur mitoyen par le fait même de la démolition de sa maison comme à laisser le voisin accomplir les travaux nécessaires à la consolidation de sa maison. Le copropriétaire démolisseur n'est pas astreint à « soutenir le mur de la maison du voisin par sa propre maison ni d'une autre façon » (p. 136, n^o 359).

Autre développement intéressant, c'est l'exposé fort complexe de l'auteur sur l'effet libératoire, rétroactif ou non, de l'abandon de mitoyenneté à l'égard des charges de réparation, d'entretien et reconstruction du mur. L'auteur retient alors la distinction entre l'obligation personnelle née habituellement de la responsabilité civile et l'obligation réelle liée à la mitoyenneté du mur. L'abandon libère des charges réelles, tant pour le passé que pour l'avenir; les obligations personnelles du copropriétaire qui entend abandonner subsistent par delà l'abandon (p. 312 et suiv., n^{os} 773-789).

À l'occasion d'une étude sur le statut juridique du mur de séparation mis à nu lors de la démolition d'une maison qui y est adossée, le droit de la mitoyenneté y est présenté sous ses aspects les plus controversés; l'auteur n'hésite pas à trancher, il préconise des voies nouvelles. Bref, l'étude de M^e Vincelette contribue sans doute à mieux comprendre le droit de la mitoyenneté. À l'instar d'œuvres récentes publiées sur des thèmes sous-estimés, elle contribue à la formation d'une doctrine civiliste de qualité.

Pierre CIOTOLA

Notaire et

professeur titulaire à la

Faculté de droit de

l'Université de Montréal