

Bruit et tolérance

Quelqu'un peut-il concevoir qu'on puisse dépenser 315,000\$ en frais d'avocats pour un procès de (tenez vous bien) 12 jours sur une question de bruits entre deux parties privatives (une au dessus de l'autre) pour arriver à la conclusion – pour le tribunal – qu'il s'agit uniquement d'une question de trouble normal de voisinage? Oui mes amis. C'est le cas ici. Nous rapportons cette décision afin de consoler tous les syndicats aux prises avec ce phénomène du copropriétaire qui entend des bruits (c'est le cas ici) « imaginaires » pour lesquels ils blâment les voisins.

Voici un résumé de cette étonnante histoire ayant occasionné une décision de (pas moins) de 148 paragraphes.

Il était une fois...¹

Comme signal de départ, le juge cite une définition du dictionnaire Larousse : « *Le bruit est un ensemble de sons sans harmonie*² ». Le corps du litige est derechef identifié au tout premier paragraphe. Voici l'histoire.

Un copropriétaire habite seul l'unité 404 d'une copropriété de neuf étages comprenant 95 unités privatives à destination résidentielle. Arrive un nouveau copropriétaire dans l'unité 504 qui, avant d'emménager, fait exécuter des travaux de rénovations incluant l'installation d'un plancher de bois sur une membrane pour plus de 80,000\$. Vous comprendrez, et le jugement le note, que ces travaux furent exécutés par des experts avec des matériaux de grande qualité.

À ce stade il se passe deux choses relevées dans la décision :

- 1- Les travaux auraient causé de légères craques dans le plafond du copropriétaire d'en bas, et
- 2- Il y eu une légère infiltration d'eau en bas causée vraisemblablement par les dits travaux.

Le copropriétaire d'en bas n'a pas apprécié et l'a exprimé à tout le monde qui voulait l'écouter (semble-t-il) assez clairement. Le copropriétaire du haut a offert de payer tous les dommages réclamés, sans arguments. Rien n'y fit et comme le mentionne la décision : « *Ces quelques incidents semblent avoir teinté la nature des relations entre le demandeur (le copropriétaire d'en bas) et le défendeur (le copropriétaire d'en haut)*³ »

C'est parti mes amis

Les travaux étant terminés, le copropriétaire d'en haut emménage. C'est le début d'une saga comme on en voit trop souvent dans des immeubles d'habitation. Qu'ils soient locatifs ou en copropriété.

- Plaintes à répétition du copropriétaire d'en bas qui se plaint des bruits « infernaux » provenant d'en haut.
- Implication du conseil qui se mobilise pour tester la véracité des plaintes. Des administrateurs en haut et des administrateurs en bas – en même temps – qui testent le

déplacement des meubles et celui des personnes. Nul membre du conseil n'entend de bruit. Le gestionnaire non plus. « *Les administrateurs sont des incompetents, probablement sourds* » réplique le copropriétaire d'en bas.

- Des amis intimes de ce même copropriétaire témoignent qu'ils n'entendent rien quand ils visitent le copropriétaire d'en bas. « *On sait bien – dit le copropriétaire d'en bas – ceux d'en haut savent que j'ai de la visite et ne font pas de bruit durant ce temps.* »
- La police est appelée. Elle vient une fois mais déclare ne pas avoir de voitures disponibles les nombreuses autres fois que le copropriétaire communique avec elle pour se plaindre du bruit. « *Une bande de sans cœur qui n'ont aucune sympathie pour le pauvre monde* » a probablement répliqué le copropriétaire d'en bas.

La madame d'en haut a beau dire que tout le monde se promène en pied de bas chez elle; que son enfant est à la garderie le jour et quand il est à la maison il ne court pas et n'est pas éveillé assez longtemps pour faire beaucoup de tapage, rien n'y fit. « *Je vis l'enfer sur terre votre honneur* » répète le copropriétaire d'en bas.

C'est la guerre⁴

Le copropriétaire d'en bas dit souffrir tellement qu'il a du vivre à l'extérieur dans un hôtel pour ne pas devenir fou. « *J'ai dépensé 56,844.98\$ en frais d'hôtel pour ne pas vivre cette situation qui me tue à petit feu* » dit notre copropriétaire d'en bas. Note : Le juge a presque dit que le copropriétaire d'en bas ne devrait pas se plaindre trop, trop du bruit puisqu'il n'était pas là. Mais un juge, c'est poli et ça s'abstient d'écrire ce qu'il ressent. Quoique dans ce cas, plusieurs paragraphes de sa décision laissent transpirer sa possible frustration d'avoir perdu 12 jours avec ce psychodrame.

Celui d'en haut paye plus de 12,000\$ en expertise pour savoir si l'insonorisation entre les deux appartements est aussi pire que ça.

Le copropriétaire d'en bas accuse le syndicat – chacun des administrateurs et le gérant – de ne pas faire son travail en ne prenant pas les mesures utiles pour régler l'affaire. Remarquez

que le copropriétaire d'en bas n'a pas identifié quelle(s) mesure(s) il aurait aimé voir prise(s) par le pauvre syndicat, pris en sandwich dans cette affaire.

On résume⁵ ?

Après 12 jours de procès (on répète ! DOUZE jours) et des performances sûrement professionnelles des multiples avocats qui ont gravité autour de l'affaire, voici ce que le jugement conclut :

« [136] Les quelques bruits que le demandeur pourrait entendre à l'occasion en provenance de l'appartement (du haut) font parties des inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance que se doivent des voisins dans de semblables circonstances, que le (copropriétaire d'en bas) doit ainsi tolérer, comme le prescrit l'article 976 C.c. Tout tel trouble de voisinage n'est pas anormal, inacceptable ou intolérable. » Remarquez le ton et le choix des mots. Impayable!

Évidemment le tribunal a condamné le copropriétaire d'en bas à payer les dépenses et les frais d'expertise mais a refusé de le condamner à rembourser le syndicat et le copropriétaire d'en haut des frais extrajudiciaires qu'ils ont encourus. C'est la règle car le copropriétaire d'en bas, tout sensible aux bruits qu'il est, n'a pas abusé de son droit de se servir des tribunaux pour ce qu'il croit être juste et honnête.

Pour ces deux parties victimes – syndicat et copropriétaire d'en haut - d'un copropriétaire qui a les moyens de se payer ce genre de bataille, c'est l'infortune de la vie.

1 Laissez nous vous dire que le juge du procès a inscrit tous les arguments utiles afin de ne pas se faire renverser par la cour d'appel. Quand des personnages – demandeur, défendeur et syndicat – sont capables de disposer des sommes mentionnées ici, le risque d'appel est grand.

2 A contrario, on qualifie de « musique » un ensemble harmonieux de sons. Nous ignorons où se situe le style *heavy metal*.

3 Para. 12 du jugement.

4 Le demandeur: 134,988.79\$; Les défendeurs : 101,209.98\$; le syndicat de copropriété : 79,426.71\$. Il faut ajouter à ces montants la réclamation du demandeur (56,844.98\$) pour frais de logement à l'extérieur et (du défendeur) 12,335.04\$ pour frais d'expert. Les chiffres mentionnés ici sont les vrais déboursés. Auxquels s'ajoutent (évidemment) des demandes pour stress, abus, dommages, etc.

5 *Rehmat c. Montazami* – 2013 QCCS 1745.