

LA FUMÉE SECONDAIRE

Chère association,
voici une lettre reçue d'une de nos copropriétaires.
S.V.P, qu'est-ce que je fais ?

Cher conseil syndical,

Objet : La nuisance causée par les infiltrations de fumée secondaire.



Je suis la propriétaire qui demeure au 32. J'ai un problème avec la fumée de cigarette venant de l'appartement 30, mon voisin. Il semble un gros fumeur car la fumée de ses cigarettes entre par les prises électriques de ma chambre à coucher. Mon garde-robe empest la cigarette. Le problème est plus sérieux quand mon voisin est présent le soir et les fins de semaine. Sauf que l'odeur reste ; la fumée est présente à tous les jours, sans exception. Ça pue.

Je m'inquiète beaucoup pour ma santé et celle de mon conjoint qui souffre d'asthme. Sa toux a commencé à s'aggraver. J'ai même commencé à souffrir de maux de tête fréquents, un problème que je n'avais pas au préalable.

J'ai essayé de calfeutrer les fissures à l'intérieur pour empêcher la fumée de pénétrer. Malheureusement, cela n'a pas réglé le problème. J'ai également tenté d'aborder le problème avec mon voisin. Celui-ci a répliqué d'un ton sévère que

personne ne pouvait l'empêcher de fumer chez lui.

La situation est devenue intolérable et j'ai besoin de votre aide. Étant donné la gravité et l'urgence de la situation, je vous demande de parler à ce propriétaire et lui demander sa collaboration afin qu'il ne fume plus dans sa partie privative. Si cette personne ne veut pas collaborer, je vous demande de reconnaître qu'il cause bel et bien une nuisance et d'entreprendre les démarches pour faire respecter les règles... »

(Signé) Notre syndicat membre a demandé de ne pas publier ses coordonnées.

Note : Gérald Denoncin est un collaborateur et associé de l'Association depuis plusieurs années. Il fut avocat au Barreau de la Belgique durant 14 ans et poursuit actuellement ses études d'équivalence au Québec pour obtenir son inscription au Tableau de l'Ordre.



Par Gérald Denoncin

Cher syndicat membre

Voici donc le type de lettre ou de message courriel (ou écrit) qu'un Conseil d'Administration est susceptible de recevoir. Ce genre de plainte prend effectivement de l'ampleur avec le temps et les immeubles en copropriété de la province ne sont pas les seuls à être confrontés à des plaintes relatives à la « fumée secondaire », aussi appelée « *second hand smoke* » dans les provinces anglophones. Le problème est encore plus important lorsque ce sont des odeurs très fortes comme celle de la marijuana, communément appelé « pot ».

La question qui se pose souvent est de savoir comment le syndicat doit réagir, quelles sont ses obligations ou responsabilités, quelles sont les droits et obligations des copropriétaires... Autant de questions pour lesquelles, les réponses des Tribunaux du pays de sont ni nombreuses ni éclairantes. Nous pouvons presque dire qu'ils sont timides.

LA LOI SUR LE TABAC 1

Rappelons qu'en 1997, le gouvernement du Québec a adopté une loi destinée notamment à restreindre le fumage dans certains espaces publics. Avant 2006, cette loi ne s'appliquait pas aux immeubles en copropriété ce qui est maintenant le cas depuis le 30 mai 2006, La loi s'applique à nous.

Peut-on – avec cette loi - empêcher un propriétaire de fumer chez lui ?

Voici ce que la loi nous dit :

1. (...) il est interdit de fumer dans les lieux suivants :

(...)

2. Les aires communes des immeubles d'habitation comportant six logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non. »

La loi vise donc bien les aires communes qui, bien entendu, sont distinctes des aires privatives. Le condo d'un copropriétaire étant une aire privative, la loi sur le tabac ne trouve pas à s'appliquer. Donc il n'est pas possible d'empêcher un copropriétaire de fumer chez lui en se basant sur cette loi.

Tout au plus, le Conseil d'Administration peut-il, sur base de cette loi, empêcher les copropriétaires de fumer dans les espaces communs (corridors, garages,...) fermés.

Sur base de cette loi le syndicat ne peut toutefois pas empêcher un copropriétaire de fumer sur son balcon ou sur le terrain extérieur de la copropriété qui sont pourtant des parties communes (à usage restreint pour certaines), et encore moins dans sa partie privative (appartement).

Le problème reste donc entier, malgré le fait qu'une amende de 50 \$ par infraction est prévue contre toute personne qui sera prise à fumer dans les espaces communs fermés d'un immeuble en copropriété, sans compter une amende de 400 \$ pour le syndicat ou l'association de copropriété (copropriété indivise).

À noter que dans son règlement d'application, le gouvernement précise que « AUX FINS DE LA LOI SUR LE TABAC, EST ASSIMILÉ À DU TABAC, TOUT PRODUIT QUI NE CONTIENT PAS DE TABAC ET QUI EST DESTINÉ À ÊTRE FUMÉ » (donc aussi au « pot »).

Rôle du syndicat

La question est toutefois : Le syndicat doit-il intervenir lorsque la fumée ou l'odeur qui dérange un copropriétaire vient d'une partie privative voisine?

La réponse à cette question mérite réflexion.

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LA CHARTE DES

DROITS ET LIBERTÉS:

Rappelons tout d'abord certains articles du *Code civil du Québec*, ainsi que de la *Charte des droits et libertés*.

ART. 947 C.c. LA PROPRIÉTÉ EST LE DROIT D'USER, DE JOUIR ET DE DISPOSER LIBREMENT ET COMPLÈTEMENT D'UN BIEN, SOUS RÉSERVE DES LIMITES ET DES CONDITIONS D'EXERCICE FIXÉES PAR LA LOI.

ART. 976 C.c. 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 LEURS FONDS, OU SUIVANT LES USAGES LOCAUX.

ART. 1063 C.c CHAQUE COPROPRIÉTAIRE DISPOSE DE SA FRACTION; IL USE ET JOUIT LIBREMENT DE SA PARTIE PRIVATIVE ET DES PARTIES COMMUNES, À LA CONDITION DE RESPECTER LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ET DE NE PORTER ATTEINTE NI AUX DROITS DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES NI À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE.

ART. 6 DE LA CHARTES DES DROITS ET LIBERTÉS. TOUTE PERSONNE A DROIT À LA JOUISSANCE PAISIBLE ET À LA LIBRE DISPOSITION DE SES BIENS, SAUF DANS LA MESURE PRÉVUE PAR LA LOI.

(Suite à la page 14)

La loi sur le tabac vise les parties communes et non les parties privatives. Il est interdit formellement – par la loi - de fumer dans les parties communes fermées de votre immeuble.