

Lettre des membres

(Suite de la page 13)

« Mesures prévues par la loi »

Ces articles nous rappellent que la demeure est sacrée et que toute personne peut faire ce qu'elle veut à l'intérieur de sa propriété (son condo), sauf les limites fixées par la loi. Ils nous rappellent également que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux de voisinage.

Les limites à ce droit de « propriété » et de jouissance paisible du bien dont on est propriétaire sont celles établies par la loi, les règlements (de copropriété) et le droit identique d'une autre personne de jouir paisiblement de son propre bien.

Dans l'hypothèse où un copropriétaire se plaint des odeurs de son voisin ou de la fumée venant d'un appartement voisin, nous pensons que le problème doit prioritairement trouver une solution entre les copropriétaires concernés, sans intervention directe du syndicat.

Nous, lui et moi

Cela ne signifie toutefois pas que le syndicat peut négliger une telle plainte.

En effet, lorsque les inconvénients de voisinage dépassent la « normalité », on parle alors de trouble de voisinage et de nuisance, et ces mêmes troubles ou nuisance peuvent devenir le problème du syndicat également.

Bien entendu, le propriétaire plaignant a, sur cette base, la possibilité de procéder contre son voisin qu'il prétend être la cause du trouble, mais il pourrait également décider de poursuivre le syndicat pour le préjudice qu'il subit, même si le syndicat n'est pas directement la cause de ce préjudice. En effet, il faut rappeler que le Code civil du Québec impose au syndicat, dans différentes hypothèses expressément prévues, d'agir lorsqu'il y a nuisance ou préjudice sérieux.

ARTICLE 1077 C.c. LE SYNDICAT EST RESPONSABLE DES DOMMAGES CAUSÉS AUX COPROPRIÉTAIRES OU AUX TIERS PAR LE VICE DE CONCEPTION OU DE CONSTRUCTION OU LE DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES, SANS PRÉJUDICE DE TOUTE ACTION RÉCURSIVE.

ARTICLE 1080 C.c. LORSQUE LE REFUS DU COPROPRIÉTAIRE DE SE CONFORMER À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ CAUSE UN PRÉJUDICE SÉRIEUX ET IRRÉPARABLE AU SYNDICAT OU À L'UN DES COPROPRIÉTAIRES, L'UN OU L'AUTRE PEUT DEMANDER AU TRIBUNAL DE LUI ENJOINDRE DE S'Y CONFORMER.

Nuisance ou non ?

La loi ne précise pas à partir de quand un fait précis devient un « trouble de voisinage » ou une « nuisance ». Ce sont les tribunaux qui apprécient en fonction des lieux, de l'ampleur du trouble et de son caractère déraisonnable.

Par exemple, les odeurs d'une ferme en milieu rural ou agricole ne seront pas considérées de la même façon que si cette odeur se produisait en milieu urbain. Il y a de grande chance que ces mêmes odeurs soient considérées comme « nuisances » ou « troubles de voisinage » en milieu résidentiel alors qu'elles seront considérées comme normales en milieu rural ou agricole.

Un petit jugement

En copropriété, l'odeur de cigarette s'infiltrant dans la copropriété voisine peut être considérée comme normale dans certains cas et anormale dans d'autres cas. Ainsi, dans une cause relative à des transferts d'odeurs entre parties privatives², le juge a conclu que, pour un non-fumeur, l'odeur de la cigarette pouvait représenter un inconvénient mais que le défendeur avait le droit de fumer dans son logement. Celui-ci fumait environ 4 cigarettes par jour la semaine et environ 20 par jour durant la fin de semaine.

Selon le juge, une telle consommation n'était pas excessive et, par conséquent, les inconvénients qui en résultaient n'excédaient pas les limites de la tolérance que les voisins se doivent, en considération de leur occupation et de la situation de leurs propriétés respectives.

Toutefois, alors même que ce juge déclarait la demande du plaignant comme « non fondée », il précisait toutefois dans son jugement :

« [16] En fait, il appert que le problème d'odeur de cigarettes dans le logement des demandeurs découlait bien plus de la structure déficiente de l'immeuble, notamment les ouvertures non colmatées et la partie non isolée des salles de bain qui permettaient l'infiltration de l'odeur dans le logement des demandeurs.

[17] D'ailleurs, c'est en colmatant les ouvertures de tuyauterie et de prises électriques

et en installant un système de ventilation dans leur logement que les demandeurs ont réussi à régler le problème d'odeur dans sa presque totalité. »

On peut aisément imaginer que si les voisins ne s'étaient pas entendus pour faire certains colmatages dans leurs parties privatives et si le plaignant avait poursuivi le syndicat, le juge aurait très bien pu condamner le syndicat en raison d'un quelconque vice de construction ou manque d'entretien (article 1077 du Code civil précisé ci-avant).

Que faire en définitive ?

Le syndicat ne doit en rien négliger une plainte de ce type. Il est adéquat de :

- 1- Vérifier la plainte et apprécier l'ampleur du trouble rapporté par le copropriétaire plaignant.
Il est évident que si les murs, les tapis ou certains endroits sont imprégnés de l'odeur de tabac (ou autre) du voisin, le trouble est d'une ampleur suffisante pour constituer une nuisance.
- 2- Invitez les copropriétaires concernés à trouver une entente afin de réduire le trouble à un degré de « normalité » acceptable.
- 3- En cas d'échec au point précédent, faite venir une compagnie spécialisée pour déterminer s'il y a transfert d'odeurs et de fumée d'un condo à l'autre et l'endroit où ces transferts se font afin de les colmater. Ce faisant, le syndicat répondra adéquatement et proactivement à la responsabilité que le Code civil du Québec met à sa charge quant aux vices et mauvais entretien (article 1077 C.c.Q.)
- 4- Si malgré les travaux adéquats, l'odeur ou les transferts de fumée persistent, rappelez au propriétaire qui fume, que le règlement de la copropriété prévoit que « *Tout copropriétaire doit s'abstenir d'avoir un comportement qui porte atteinte à la quiétude des lieux et à la jouissance paisible de chaque copropriétaire* ». Il s'agit ici d'appliquer correctement les articles 1063 et, si besoin, 1080 du Code civil du Québec (injonction).

Ceci est également valable, et certainement *a fortiori*, lorsque l'odeur revient dans les espaces communs (odeur de « pot » ou « tabac »).

UN IMMEUBLE « NON FUMEUR »

Il est évidemment toujours possible, si la demande est grande, de modifier la déclaration de copropriété afin de rendre l'immeuble « sans fumée » ou « sans tabac ».

Pour cela, il faut modifier l'acte constitutif, sans compter que cela pourrait être également considéré comme une modification de destination (selon certains juristes).

Il faut donc, au minimum, procéder à un vote en Assemblée à un double majorité, soit la majorité des copropriétaires représentant 75% des voix.

ARTICLE 1097 C.C.Q. SONT PRISES À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT LES TROIS QUARTS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES, LES DÉCISIONS QUI CONCERNENT :

(...)

4° LA MODIFICATION DE L'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ OU DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

Cela ne suffira toutefois pas à empêcher certains fumeurs de fumer chez eux, sauf s'ils ont officiellement accepté ce changement de l'acte constitutif.

En effet, rappelons que EST SANS EFFET TOUTE DÉCISION DU SYNDICAT QUI, À L'ENCONTRE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, IMPOSE AU COPROPRIÉTAIRE UNE MODIFICATION À LA VALEUR RELATIVE DE SA FRACTION, À LA DESTINATION DE SA PARTIE PRIVATIVE OU À L'USAGE QU'IL PEUT EN FAIRE (article 1102 du C.c.Q.)

Il faudra donc procéder par ce que nous appelons « *La clause grand-père* », en s'entendant sur le fait qu'ils pourront continuer à fumer jusqu'à ce qu'ils partent ou vendent leur unité de condo.

Leurs ayant-droit (acheteur) ou ayant-cause (héritiers) seront tenus par cette nouvelle réglementation, mais pas eux tant qu'ils vivront dans l'immeuble et n'auront pas vendu leur unité de condo.

Malheureusement, seules de très rares copropriétés sont « non fumeur » dès le début, par la volonté du promoteur.

Ceci rend ensuite difficile et compliqué si le syndicat désire devenir « non fumeur »...

Gageons toutefois qu'avec le temps, des immeubles en copropriété « non fumeur » prendront de plus en plus d'importance.