

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-006626-063

DATE : 3 août 2007

---

**EN PRÉSENCE DE : L'HONORABLE ÉTIENNE PARENT, J.C.S. (JP1892)**

---

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CONDOMINIUM LE COMMANDEUR,**  
personne morale légalement constituée ayant son siège au 46, du Ramoneur,  
appartement 4, Lévis (Québec) G6V 7S8

Demanderesse

c.

**GILL GOSSELIN**, domicilié et résidant au [...] rue A, Québec (Québec) [...]

et

**DOMINIQUE GOSSELIN**, domicilié et résidant au [...] rue B, Lévis (Québec) [...]

Défendeurs

---

## JUGEMENT

---

[1] Gill Gosselin est propriétaire d'une unité de copropriété divisée (l'Unité). L'Unité fait partie d'un ensemble immobilier, Condominium Le Commandeur. Depuis 2001, son fils Dominique habite l'Unité avec sa conjointe et leur enfant.

[2] Le Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur (le Syndicat) représente la collectivité des copropriétaires.

[3] L'ensemble immobilier est composé de quatre bâtiments comprenant chacun huit unités d'habitation, réparties sur deux niveaux. L'Unité est située à l'étage.

[4] Au moment de la construction, les recouvrements de sol des unités à l'étage comportent un sous-tapis et un tapis (le Tapis), à l'exception de la cuisine, de la salle de bain et de l'entrée, qui sont couverts de céramique. Au rez-de-chaussée, du bois franc est installé au lieu du Tapis.

[5] Les défendeurs ont subséquemment remplacé le Tapis de l'Unité par un recouvrement en bois flottant.

[6] Le Syndicat requiert l'enlèvement de ce recouvrement et la remise en état des lieux.

[7] Le Syndicat appuie sa demande sur un règlement adopté le 8 octobre 2002 par l'assemblée des copropriétaires<sup>1</sup> (le Règlement). Le Règlement interdit aux propriétaires d'unités situées à l'étage la pose de recouvrements de sol différents de ceux utilisés lors de la construction.

[8] Gill et Dominique Gosselin contestent la demande en injonction pour les motifs suivants :

- Le remplacement des recouvrements de sol dans les deux chambres est antérieur à l'adoption du Règlement.
- Le Règlement est nul et inopposable aux défendeurs.
- De manière subsidiaire, une ordonnance d'injonction ne peut être prononcée dans les circonstances.

### Analyse

---

<sup>1</sup> Pièce P-3.

## 1. Remplacement des recouvrements de sol dans les chambres.

[9] Le fardeau de démontrer la contravention au Règlement repose sur le Syndicat. Toutefois, il appartient aux défendeurs de prouver l'existence de droits acquis à l'encontre du Règlement.

[10] Les défendeurs admettent que le recouvrement de sol du salon est remplacé après l'adoption du Règlement.

[11] Il en va autrement du recouvrement de sol dans les chambres.

[12] En effet, Gill Gosselin témoigne qu'à l'automne 1996, il remplace le Tapis de la chambre n<sup>o</sup> 1, telle qu'identifiée au plan annexé à son interrogatoire au préalable<sup>2</sup>.

[13] Il décrit les travaux effectués, et précise que son père lui fournit le bois flottant. Son père exploite en effet une entreprise qui vend des matériaux de construction. Lors de son interrogatoire au préalable, Gill Gosselin indique plutôt qu'en 1996, il achète le bois dans une quincaillerie<sup>3</sup>.

[14] À l'automne 1998, il remplace le Tapis dans la chambre principale par du bois flottant, encore fourni par son père.

[15] Selon lui, il exécute ses travaux à l'insu de la voisine, qui occupe l'unité située directement sous la sienne. En effet, elle quitte à chaque automne pour une période de quatre à cinq mois.

[16] Étant donné que Gill Gosselin n'obtient pas d'autorisation préalable avant d'effectuer ces travaux, malgré les dispositions de la déclaration de copropriété exigeant cette autorisation<sup>4</sup>, personne au Syndicat n'en est informé.

[17] Par ailleurs, Dominique Gosselin affirme que le recouvrement de sol dans les deux chambres est en bois flottant lorsqu'il aménage dans l'Unité.

[18] Il ajoute qu'en 2005, il remplace le Tapis du salon par un plancher de bois flottant. Il effectue les travaux par temps perdu.

[19] Le Syndicat ne présente pas de preuve qui contredit directement ces affirmations.

[20] Les représentants du Syndicat ainsi que la voisine au rez-de-chaussée ont connaissance des bruits importants que causent les travaux effectués en 2005. Ils

---

<sup>2</sup> Pièce P-10; il s'agit de la chambre présentant la plus petite superficie.

<sup>3</sup> Voir pages 33 et 34 de l'interrogatoire au préalable.

<sup>4</sup> Voir pièce P-2, article 13.2.3.

situent ces travaux au-dessus de la chambre principale de l'unité située au rez-de-chaussée.

[21] La disposition des pièces étant identique à l'intérieur de toutes les unités, ces témoins déduisent que les travaux s'effectuent dans la chambre principale de l'Unité.

[22] Cependant, lorsque les représentants du Syndicat parviennent finalement à visiter l'Unité, à la suite de l'envoi d'une mise en demeure, les travaux sont exécutés.

[23] Les photos prises lors de la visite de l'Unité<sup>5</sup> montrent l'état des lieux. Elles ne permettent pas de déterminer le moment où le remplacement des recouvrements de sol est réalisé. On y observe que les planchers des chambres sont de couleur différente et disposés de manière perpendiculaire à celui du salon.

[24] Dans ces circonstances, et malgré la contradiction dans le témoignage de Gill Gosselin concernant l'approvisionnement pour le bois en 1996, la preuve démontre de façon prépondérante que les recouvrements de sol des chambres sont remplacés avant l'adoption du Règlement.

[25] La demande en injonction pour les chambres est donc non fondée.

## 2. Validité du Règlement

[26] Le remplacement du recouvrement de sol dans le salon étant postérieur au Règlement, la validité de ce dernier doit être analysée.

[27] Gill et Dominique Gosselin soulèvent trois moyens à cet égard:

- Le Règlement constitue une modification à l'acte de copropriété, et les formalités essentielles à son adoption ne sont pas rencontrées.
- Le Règlement impose illégalement une modification à l'usage des parties privatives prévu à la déclaration de copropriété (article 1102 C.c.Q.).
- Le Règlement impose une restriction injustifiée aux droits des défendeurs, n'ayant été précédé d'aucune étude ni expertise (article 1056 C.c.Q.).

[28] Avant d'entreprendre l'étude de ces moyens, il convient de souligner que les dispositions du *Code civil du Québec* s'appliquent en l'espèce<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Pièce P-8.

<sup>6</sup> Articles 53 et 54 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c.57.

[29] Afin de bien cerner l'argumentation des défendeurs, les extraits suivants du *Code civil du Québec* doivent être énoncés:

**Art. 1052.** *La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.*

**Art. 1053.** *L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.*

*Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.*

**Art. 1054.** *Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.*

*Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.*

**Art. 1059.** *La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions.*

*La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble; les modifications sont signées par le syndicat.*

**Art. 1060.** *La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.*

**Art. 1096.** *Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.*

**Art. 1097.** *Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:*

*1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*

*2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;*

*3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;*

*4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.*

**Art. 1098.** *Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires, les décisions:*

*1° Qui changent la destination de l'immeuble;*

*2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;*

*3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.*

## **2.1 Nature du Règlement**

[30] Les défendeurs font valoir que le Règlement constitue, sinon une décision qui change la destination de l'immeuble, à tout le moins une décision qui modifie l'acte constitutif de copropriété.

[31] Le Règlement devrait donc être approuvé par 75% des voix de tous les copropriétaires (article 1097(4) C.c.Q.), si ce n'est par 90% de ceux-ci (article 1098(1) C.c.Q.). Il devrait aussi être notarié (article 1059 C.c.Q.) et inscrit au registre foncier (article 1060 C.c.Q.).

[32] Or, le Règlement est adopté à la majorité simple. De plus, le Règlement n'est pas notarié ni inscrit au registre foncier.

[33] Pour le Syndicat, l'interdiction de remplacer le recouvrement de sol par un autre type de recouvrement que celui initialement mis en place ne relève pas de l'acte constitutif, tel que défini à l'article 1053 C.c.Q., mais plutôt du règlement de l'immeuble, au sens de l'article 1054 C.c.Q.

[34] L'acte constitutif définit la destination de l'immeuble, alors que le règlement énonce les règles relatives à son usage et à son entretien.

[35] Selon l'argument de Gill et Dominique Gosselin, le Règlement en litige modifie la destination de l'immeuble.

[36] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal ne considère pas que le Règlement modifie l'acte constitutif, ni ne change la destination de la copropriété.

[37] Dans l'arrêt *Kilzi*<sup>7</sup>, la Cour d'appel étudie la notion de destination de la copropriété. Constatant l'absence de définition législative de cette notion, la Cour d'appel adopte celle proposée par Me Christine Gagnon<sup>8</sup>:

*«La destination de l'immeuble, c'est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires. [...] La destination de l'immeuble, c'est en quelque sorte sa personnalité. Ce n'est donc pas un concept qui peut être exprimé en une phrase, dans une clause de la déclaration de copropriété. Elle est plutôt la somme de plusieurs facteurs qui contribuent à la définir.*

*Ces composantes de la destination de l'immeuble, on les retrouve d'abord dans la déclaration de copropriété. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble. En pratique, cette exigence se traduit par une clause habituellement intitulée «destination de l'immeuble» qui indique la vocation générale de l'immeuble, qu'elle soit résidentielle, commerciale, industrielle ou autres. Cette clause constitue un facteur de première importance dans la recherche de la destination de l'immeuble.*

*Mais il y a plus. Ce n'est pas seulement cette clause qui déterminera la destination de l'immeuble, mais bien l'ensemble de la déclaration de copropriété. Les clauses déterminant la destination des parties privatives et, dans une moindre mesure, celles des parties communes permettent de préciser quel genre particulier d'immeuble les copropriétaires désirent et, à ce titre, contribuent à définir plus précisément la destination de l'immeuble. Il en va de même des clauses de la déclaration aménageant les conditions de jouissance de ces parties.*

(...)

*La notion de destination de l'immeuble peut difficilement être définie. Elle doit être expliquée en faisant appel à ses différentes composantes.»*

[38] Dans *Kilzi*, la Cour d'appel conclut qu'un règlement interdisant la location à court terme d'une partie privative ne constitue pas un changement de destination de l'immeuble.

<sup>7</sup> *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*, J.E. 2001-1784 (C.A.), [2001] R.J.Q. 2401.

<sup>8</sup> Christine Gagnon, *La copropriété divisée*, Éd. Yvon Blais 2000, pp. 113 à 117, n° 152.

[39] Après avoir constaté que «les copropriétaires se sont donnés un cadre d'habitation stable, leur assurant une certaine tranquillité et sécurité<sup>9</sup>,» la Cour d'appel conclut comme suit:

*«Ces restrictions confirment le caractère résidentiel de la copropriété et visent à assurer un exercice raisonnable du droit de location. Les copropriétaires, à la majorité, partagent ce point de vue.*

*Les articles 2, 3 et 4 pouvaient légalement faire l'objet d'un règlement et ils ont été légalement adoptés par l'intimé.<sup>10</sup>»*

[40] En l'espèce, la déclaration de copropriété<sup>11</sup> comporte des dispositions qui permettent de saisir l'essence de la destination de l'immeuble.

[41] La clause «habituelle», selon l'expression de Me Gagnon, intitulée «DESTINATION DE L'IMMEUBLE» prévoit:

*«L'immeuble est destiné à l'habitation à l'intérieur du cadre global décrit aux dispositions préliminaires du présent acte.»<sup>12</sup>*

[42] L'importance de la qualité et de la quiétude des lieux s'exprime aussi à plusieurs articles concernant autant les parties communes à usage exclusif (article 12) que les parties privatives (article 13) :

### «12.3 Modalités d'usages et restrictions

#### 12.3-1. Obligations

*Les copropriétaires doivent tenir en bon état de propreté le balcon ou le patio dont ils ont l'usage exclusif et en assurer le déneigement.*

*Ils doivent maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de remplacement les cadres de fenêtres de leur partie exclusive, de même que leurs vitres ainsi que les portes et portes-fenêtres donnant accès à leur partie exclusive, même s'il s'agit de parties communes. Advenant nécessité de procéder à un remplacement, ils doivent le faire après entente avec les administrateurs.*

#### 12.3.2 Prohibitions

(...)

<sup>9</sup> Supra note 7, paragraphe 70.

<sup>10</sup> Supra note 7, paragraphes 74 et 75.

<sup>11</sup> Pièce P-2.

<sup>12</sup> *ibid*, à la page 5.

*Ils ne peuvent installer de climatiseur ailleurs que sur le balcon dont ils ont l'usage exclusif. Ils ne peuvent le faire qu'en suivant les directives des administrateurs et, s'il y a lieu, conformément à la réglementation sur le sujet. Les administrateurs peuvent déterminer les caractéristiques techniques et esthétiques de ces appareils.*

*Ils ne peuvent faire cuire des aliments sur le balcon dont ils ont l'usage exclusif. Ils ne peuvent installer ou laisser séjourner sur ce balcon d'objets désagréables à la vue, d'auvents, de cordes ou de séchoirs à linge ou d'antennes. Ils ne peuvent non plus, sur ce balcon ou dans toute autre partie commune, entreposer de matières inflammables ou susceptibles d'augmenter les primes d'assurance ou de dégager de mauvaises odeurs.*

*Ils ne peuvent garder d'animaux en quelque endroit que ce soit des parties communes, même de celles dont ils ont l'usage exclusif.*

*Ils ne peuvent effectuer de réparations ou d'ajustements à un véhicule moteur en quelque endroit que ce soit des parties communes, même de celles dont ils ont l'usage exclusif.*

*(...)*

*Ils ne peuvent installer de cordes ou de séchoir à linge, de poubelle, de jeux, d'équipement de gymnastique, de clôture, de barrière, de tente, d'antenne de télécommunication sur les parties communes ni les encombrer de quelque façon que ce soit, sans l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.*

#### *13.2.2 Prohibitions*

*Les copropriétaires ne peuvent utiliser leur partie exclusive à des fins commerciales ou professionnelles ou pour le commerce de location de chambres. Ils ne peuvent y garder d'animaux.*

*(...)*

*Ils ne peuvent rien faire ou garder dans leur partie exclusive qui pourrait avoir comme conséquence, dans l'opinion des administrateurs, de troubler la tranquillité des autres copropriétaires, d'affecter la solidité du bâtiment, la sécurité de ses occupants ou d'augmenter les dangers d'incendie, ou d'affecter le taux des primes d'assurance, ou être la cause de l'annulation d'une police d'assurance (...).*

*L'usage que peut faire un copropriétaire des appareils de radio, de télévision, de stéréophonie, etc. ne doit pas avoir pour effet, dans*

*l'opinion des administrateurs, de troubler la tranquillité des autres propriétaires.*

(...)

### 13.2.3 *Modifications et réparations*

*Avant d'effectuer des modifications ou des réparations à sa partie exclusive, un copropriétaire doit soumettre ses plans et devis aux administrateurs pour approbation. Les administrateurs doivent approuver ces plans et devis, à moins que les modifications ou réparations proposées ou leur mise en œuvre ne soient de nature à causer des dommages à une partie commune ou à une partie exclusive ou à diminuer la qualité de l'insonorisation du bâtiment.*

*Les modifications ou réparations, une fois approuvées par les administrateurs, doivent être exécutées selon les règles de l'art, dans le respect des autres dispositions des présentes et, s'il y a lieu, conformément à la réglementation sur le sujet.»*

(Le Tribunal souligne)

[43] L'analyse de ces dispositions permet non seulement de constater que la destination de la copropriété est de nature résidentielle, mais elle démontre en outre l'intention des copropriétaires d'assurer la stabilité et la tranquillité de leur environnement. Aucun changement ne doit être effectué sans l'autorisation des administrateurs. Cette exigence s'applique autant pour les parties communes à usage exclusif que pour les parties privatives.

[44] Les modalités spécifiques sont laissées à la discrétion des administrateurs dans plusieurs hypothèses. En ce sens, l'acte constitutif distingue les grands principes de leur application à des cas concrets.

[45] Reprenant la formulation utilisée par la Cour d'appel dans *Kilzi*, les «restrictions [du Règlement] confirment le caractère résidentiel de la copropriété» et ne modifient en rien l'acte constitutif.

[46] Le Règlement module des règles relatives à «la jouissance, à l'usage et à l'entretien» des unités, au sens de l'article 1054 C.c.Q. Il n'en restreint pas la destination résidentielle. Au contraire, il vise à la protéger.

[47] Les défendeurs appuient leurs prétentions notamment sur l'affaire *Syndicat des Roseraies D'Anjou Étape III c. Habitat les Roseraies d'Anjou inc. et autre*<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> (C.S., 1996-05-13), SOQUIJ AZ-96021505, J.E. 96-1298, [1996] R.D.I. 336.

[48] Or, dans cette affaire, monsieur le juge Décarie retient que la modification au règlement qui interdit des recouvrements de sol autres que du tapis est inopérante, n'ayant pas été adoptée par l'assemblée des copropriétaires. Il ne précise pas la majorité ni les formalités requises.

[49] En *obiter*, il qualifie cette interdiction de «restriction aux droits des copropriétaires quant à la jouissance des parties exclusives»<sup>14</sup>.

[50] Comme l'article 1054 C.c.Q. fait référence aux règles relatives à la jouissance des parties privatives, cela confirme qu'il s'agit d'une décision de nature réglementaire.

[51] Dans l'arrêt *Syndicat des copropriétaires de Verrières c. Mannany*<sup>15</sup>, la Cour d'appel considère que des modifications apportées aux restrictions concernant le remplacement d'un recouvrement de sol font partie du règlement de l'immeuble, selon les dispositions du *Code civil du Québec*.

[52] L'analyse des modifications apportées par le législateur aux dispositions traitant de la copropriété divise, lors de la réforme du *Code civil du Québec* en 1994, est aussi déterminante dans l'analyse de l'argument des défendeurs.

[53] À cet égard, dans l'ouvrage précité de Me Christine Gagnon, on lit :

*«Ce changement, qui constitue aussi une dérogation à la règle générale, s'explique par une volonté du législateur de simplifier cette partie de la déclaration de copropriété qui régit la vie quotidienne des copropriétaires. Le législateur a, en effet, décidé d'assouplir les formalités de modification du règlement de l'immeuble.»*<sup>16</sup>

[54] Les commentaires du ministre de la Justice, en introduction au chapitre traitant de la copropriété divise, doivent également être considérés:

*«Les dispositions fondamentales et permanentes contenues dans l'acte de copropriété ne peuvent être modifiées que par un vote représentant au moins les trois quarts des voix des copropriétaires, voire en certains cas 90 p. 100 des voix, alors que les dispositions plus fonctionnelles du règlement peuvent être modifiées à la majorité.»*

(Le Tribunal souligne)

[55] Les commentaires du ministre de la Justice à l'article 1096 C.c.Q. cernent encore davantage le contexte des modifications législatives:

---

<sup>14</sup> Page 5 de 12.

<sup>15</sup> [1999] R.D.I. à la page 349.

<sup>16</sup> *Op. cit.*, note 7, par. 113, pp. 94 et 95.

*«Lu avec le 4<sup>o</sup> de l'article 1097, l'article 1096 permet de modifier le règlement de copropriété à la majorité des voix, ce qui n'était pas le cas auparavant, puisque les règles de fonctionnement de la copropriété faisaient partie de la déclaration et que celles-ci, pour être modifiées, devaient l'être à la double majorité prévue à l'ancien article 442f.»*

[56] Le Règlement ne comporte aucune disposition contraire à l'esprit ni à la lettre de la déclaration de copropriété.

[57] Il énonce simplement une modalité conforme à la destination de l'immeuble.

[58] À la rigueur, toute restriction imposée à un copropriétaire pourrait être qualifiée de modification à l'acte constitutif, du moins pour sa partie privative. Cela irait à l'encontre de l'intention du législateur d'assouplir, tant sur le fond que sur la forme, les normes régissant le fonctionnement de la copropriété.

## **2.2 Le Règlement constitue-t-il une modification interdite par l'article 1102 C.c.Q.?**

[59] L'article 1102 C.c.Q. énonce 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.*

[60] Comme déjà analysé, le Règlement n'impose pas de modification à la destination de l'immeuble.

[61] Gill et Dominique Gosselin plaident subsidiairement que le Règlement modifie l'usage qu'ils peuvent faire de l'Unité.

[62] En l'absence de définition législative du terme usage, il faut s'en remettre à la définition de ce mot selon son sens commun.

[63] Le Petit Robert définit ainsi le mot usage:

- « 1. Action d'utiliser, d'exploiter quelque chose;
2. Activité, exercice, fonctionnement (...).»

[64] L'Unité sert de lieu d'habitation pour Dominique Gosselin et sa famille.

[65] Le Règlement adopté en octobre 2002 par l'assemblée des copropriétaires ne restreint pas cet usage résidentiel.

[66] Ce moyen, fondé sur l'article 1102 C.c.Q., ne peut être retenu.

### 2.3 Absence d'expertise préalable à l'adoption du Règlement

[67] Les défendeurs prétendent que la restriction imposée par le Règlement n'est pas valide, puisqu'aucune expertise ne la justifie. Il est donc impossible d'apprécier sa pertinence, au sens de l'article 1056 C.c.Q. :

*«Art. 1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.»*

[68] Il doit en effet exister une relation logique entre la restriction imposée et «la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation».

[69] Cependant, lorsqu'est établie cette adéquation, il n'appartient pas au Tribunal de substituer son opinion sur l'opportunité de la solution retenue à celle choisie par l'assemblée des copropriétaires.

[70] C'est là l'enseignement de la Cour d'appel dans l'arrêt *Kilzi* :

*«Ce faisant, la première juge a reconnu à la majorité (telle que déterminée par la loi) une certaine discrétion quant aux mesures à prendre pour assurer le respect de la destination de l'immeuble. En ce domaine, comme en bien d'autres, il n'appartient pas aux tribunaux d'apprécier l'opportunité des décisions prises par un organisme représentatif, mais plutôt d'en déterminer la légalité.»<sup>17</sup>*

(Le Tribunal souligne)

[71] En l'espèce, il existe un lien évident entre la destination de l'immeuble, particulièrement en fonction des énoncés de l'article 13.2.3 de la déclaration de copropriété, et la norme édictée au Règlement. Il s'agit d'une mesure qui vise à assurer une meilleure insonorisation de l'immeuble, ce qui est en relation directe avec la tranquillité et la quiétude qui caractérisent la destination résidentielle de l'immeuble.

[72] L'article 1056 C.c.Q. n'oblige pas les copropriétaires à obtenir une expertise pour fonder leur décision.

[73] La règle de la majorité simple doit prévaloir, à moins qu'il n'y ait preuve d'abus.

<sup>17</sup> Supra note 6, p. 2413, par. 72.

[74] En l'espèce, il n'existe aucune preuve d'abus. Au contraire, la preuve révèle que des propriétaires d'unités situées à l'étage ont voté en faveur du Règlement.

[75] De plus, le Tribunal n'estime pas discriminatoire le fait que la prohibition édictée au Règlement ne s'applique qu'aux unités situées à l'étage.

[76] D'ailleurs, à l'origine, les recouvrements de sol sont en bois et en céramique dans les unités situées au rez-de-chaussée, alors que du Tapis est installé à l'étage.

[77] Pour ces raisons, l'argument des défendeurs fondé sur l'article 1056 C.c.Q. est sans fondement.

## 2. L'ordonnance d'injonction est-elle appropriée dans les circonstances?

[78] Le recours en injonction formulé par le Syndicat se fonde sur l'article 1080 C.c.Q. qui se lit comme suit:

*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.*

*Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.*

[79] Après une controverse jurisprudentielle sur la nécessité d'établir un préjudice sérieux et irréparable lors d'un recours basé sur l'article 1080 C.c.Q., la Cour d'appel tranche le débat en 2002 dans l'affaire *Amselem*<sup>18</sup>.

[80] Monsieur le juge Morin reprend d'abord les questions définies par le juge de première instance, dont la suivante, qui est pertinente en l'espèce:

«6. En l'absence d'un préjudice sérieux et irréparable, peut-on contraindre un copropriétaire à se conformer à la déclaration de copropriété (art. 1080 C.c.Q.)? »<sup>19</sup>

[81] Monsieur le juge Morin ajoute plus loin:

*«L'interprétation donnée à cet article par le juge de première instance, qui a répondu affirmativement à sa sixième question, est la bonne. Cet article, qui doit*

<sup>18</sup> *Amselem c. Syndicat Northcrest* [2002] R.J.Q. 1906.

<sup>19</sup> *Ibid*, paragraphe 10.

*être lu dans son ensemble, autorise le tribunal à ordonner la vente de la fraction d'un immeuble faisant l'objet d'une copropriété divise, lorsque le propriétaire de cette fraction cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires en refusant de se conformer à la déclaration de copropriété et qu'il transgresse une injonction lui enjoignant de s'y conformer. Cet article n'a pas pour effet d'empêcher le syndicat ou les copropriétaires d'avoir droit à une injonction dans d'autres circonstances que celles que nous venons de décrire. Il ajoute tout simplement la possibilité d'une sanction plus forte, soit la vente d'une fraction, lorsque les conditions mentionnées à l'article sont constatées.*

*Le juge a donc eu raison d'accorder une injonction permanente, après s'être prononcé comme suit sur la règle applicable :*

*En droit civil, l'exécution en nature constitue la règle. L'exécution par équivalence est considérée comme une forme secondaire de l'exécution, dont le créancier n'est pas légalement tenu de se contenter.<sup>20</sup>»*

[82] Comme la contravention au Règlement est claire, et que celui-ci est valide et opposable à Gill et Dominique Gosselin, le Tribunal doit prononcer l'injonction recherchée. D'ailleurs, des ordonnances similaires sont également prononcées dans d'autres cas soumis par le procureur du Syndicat<sup>21</sup>.

#### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[83] **ACCUEILLE** partiellement la demande en injonction du Syndicat.

[84] **ORDONNE** à Gill Gosselin et Dominique Gosselin de procéder, à leurs frais, à l'enlèvement du plancher de bois flottant installé dans le logement situé au [...] rue B à Lévis, à l'exception du plancher de bois flottant se trouvant dans les deux chambres, et ce, dans les soixante (60) jours du présent jugement.

[85] **ORDONNE** à Gill Gosselin et Dominique Gosselin d'installer à leurs frais un sous-tapis et un tapis similaires à ceux qui étaient en place avant le mois d'octobre 2005, sur toute la superficie correspondant au plancher de bois flottant dont l'enlèvement est ordonné, et ce, dans les soixante (60) jours du présent jugement.

<sup>20</sup> Supra note 17, paragraphes 87 et 88.

<sup>21</sup> Voir *Syndicat des copropriétaires de Tropic Nord 1 c. Beurivage*, J.E. 2007-770 (C.S.): ordonnance de peindre des murs et un plafond; *Schmidt c. Bérubé*, [2005] R.D.I. 778 (C.S.): ordonnance d'installer un sous-tapis et un tapis; *Talbot c. Guay*, [1992] R.D.I. 656 (C.A.): ordonnance d'enlever un parement sur un auvent; *Domaine François-de-Laval IV c. Morissette*, [2006] R.D.I. 278 (C.S.): ordonnance d'enlever un recouvrement de sol en bois et d'installer un recouvrement de sol avec un sous-tapis et un tapis.

[86] **ORDONNE** à Gill Gosselin et Dominique Gosselin de permettre l'accès au logement situé au [...] rue B à Lévis, à la demanderesse, ses représentants et préposés, afin de leur permettre de vérifier le respect des présentes ordonnances, sur préavis écrit de deux jours.

[87] À DÉFAUT par Gill Gosselin et Dominique Gosselin de permettre l'accès au logement, **AUTORISE** le Syndicat à recourir aux services d'un huissier pour avoir accès au logement, afin de permettre au Syndicat, ses représentants et préposés, de vérifier si les ordonnances prévues au présent jugement sont respectées.

[88] À DÉFAUT par Gill Gosselin et Dominique Gosselin de procéder à l'enlèvement du plancher de bois flottant et à la pose d'un sous-tapis et d'un tapis, tel qu'ordonné par le présent jugement, **AUTORISE** le Syndicat à exécuter les travaux requis, et ce, aux entiers frais et dépens de Gill Gosselin et Dominique Gosselin.

[89] **AUTORISE** la signification du présent jugement, par tout moyen, en dehors des heures légales et des jours juridiques.

[90] **LE TOUT** avec dépens contre Gill Gosselin et Dominique Gosselin.

---

**ÉTIENNE PARENT, J.C.S.**

**Me France Deschênes**

Langlois Kronström Desjardins (casier 115)  
Procureurs de la demanderesse

**Me Michel Paradis**

Joli-Cœur, Lacasse, Geoffrion, Jetté, St-Pierre (casier 6)  
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 14 mai 2007