

Intitulé de la cause :
Pelletier c. Couture

RAYMOND PELLETIER, requérant
c.
JOHANNE COUTURE et PAUL LACASSE, intimés et requérants en
garantie
et
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ VERTICALE LE DIAMANT BLEU
PHASE I,
mis-en-cause
et
CONDOMINIUMS LE DIAMANT BLEU PHASE I INC., intimée en garantie

[2003] J.Q. no 3355
No : 200-05-015356-012

Cour supérieure du Québec
District de Québec
L'honorable Jules Allard, J.C.S.

Entendu : 28 janvier 2003.
Rendu : 4 avril 2003.
(69 paragr.)

Avocats :

Michel Gosselin (Pothier Delisle), procureur du requérant.
Patrick Bédard (Gravel, Bédard, Vaillancourt), procureur des intimés et
requérants en garantie.
Pierre Rivard (Beauvais, Truchon), procureur de l'intimée en garantie.

JUGEMENT

¶ 1 LE TRIBUNAL, sur une requête pour enjoindre un copropriétaire à se conformer à la déclaration de copropriété et en dommages et intérêts.

LES PROCÉDURES

¶ 2 Le requérant est propriétaire d'une fraction de la copropriété Condominiums le Diamant bleu phase I inc. (Condominiums le Diamant bleu). Cette corporation a été appelée en garantie par les intimés Johanne Couture et Paul Lacasse qui sont aussi

propriétaires d'une fraction de la copropriété administrée par le Syndicat de la copropriété verticale le Diamant bleu Phase I (le Syndicat) qui est mis en cause par le requérant.

¶ 3 Le requérant occupe l'unité 401 alors que les intimés occupent le 501. Ce sont des copropriétaires qui vivent dans la même section verticale de la copropriété, le requérant habitant à l'étage immédiatement au-dessous des intimés.

¶ 4 Le requérant se dit assailli par des bruits continuels, anormaux et incompatibles avec le degré d'insonorisation que doit avoir cette copropriété d'une classe supérieure de construction dite de grand luxe.

¶ 5 Il attribue l'existence de ces bruits au fait d'une insonorisation inadéquate parce que la pose du revêtement des planchers de bois franc dans certaines pièces de l'unité des intimés n'aurait pas été exécutée conformément à l'article 147* [Voir Note 1 ci-dessous] du chapitre 7 de la déclaration de copropriété. L'exigence de cet article est à l'effet que :

* Toute référence à un article de la déclaration de copropriété, ne se fera que par son numéro et le chapitre s'il y a lieu.

Note 1 : Page 36 de la Déclaration de copropriété.

"Tout revêtement de bois franc ou autre ne sera permis par le conseil d'administration du syndicat que s'il comporte la mise en place et l'addition sur le béton des éléments suivants :

Pour le 1er étage (rez-de-chaussée)

- plancher de bois franc laminé 3/8";

- membrane anti-impact caoutchoutée 3/16" approuvée assurant l'insonorisation du plancher.

Pour les 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages

- plancher de bois franc laminé 3/8";

- membrane anti-impact caoutchoutée 3/16" approuvée assurant l'insonorisation du plancher;

- aggloméré de bois 3/8";
- fourrure de bois 1" x 3" à 12" c/c;
- coussin de feutre 1/2" d'épaisseur.

Dans tous les cas, aucun clou, vis ou fixture métallique quelconque ne devra joindre le bois avec la dalle de béton."

¶ 6 Aussi, il demande dans les conclusions de sa requête, introduite selon 812 C.p.c. :

"ENJOINDRE aux intimés de se conformer à la déclaration de copropriété R-4, en particulier l'article 147, et leur ORDONNER de prendre toutes les dispositions nécessaires et utiles pour que le plancher de leur unité 501, située dans la copropriété Le Diamant Bleu Phase I, soit strictement conforme à la déclaration de copropriété R-4 et de faire constater par un expert la conformité dudit plancher; le tout à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours du jugement à intervenir;"

¶ 7 Les intimés répondent que ce ne sont pas eux qui ont procédé ou fait procéder à l'installation du recouvrement des planchers de bois franc et qu'ils ne savent pas si elle est conforme ou non, cependant ils n'ont aucun indice leur permettant de croire qu'elle ne l'est pas.

¶ 8 Ils ont en effet acheté leur unité de condominium par contrat "clé en main" qui prévoyait la livraison avec un recouvrement de plancher en bois franc dans toutes les pièces, sauf l'entrée, la salle de bain et la cuisine dont les planchers sont recouverts de tuiles céramiques.

¶ 9 Ils allèguent de plus qu'ils n'ont pas, comme copropriétaires depuis qu'ils ont acquis leur unité par contrat notarié le 30 juin 1999, procédé à quelque réparation ou transformation que ce soit.

LA PREUVE

¶ 10 Les seuls témoins entendus sont le requérant Pelletier, Gilles Rivard, l'administrateur unique de Condominiums le Diamant bleu et par preuve hors de Cour, l'intimée Johanne Couture.

¶ 11 Le requérant témoigne qu'il a pris possession de son unité de condominium plusieurs mois avant que n'arrivent les intimés. Depuis qu'ils habitent à l'étage supérieur, il entend des bruits de pas, des bruits de tiroirs, des sons électroniques et à l'occasion de réunions de famille comme celle lors du passage du millénaire dans la nuit du 31 décembre au 1er janvier 2000, des bruits de conversations fortes, des martèlements de talons sur le plancher, etc. Ces bruits forts et continuels de tous genres l'ont empêché de dormir de même que son épouse.

¶ 12 Il sait pourquoi tous ces bruits se répercutent chez lui.

¶ 13 Lors de la finition de l'unité de condominium des intimés, il a eu l'occasion de circuler au 5e étage et par l'embrasure de la porte il dit avoir assisté à la pose d'une partie du revêtement du plancher de bois franc.

¶ 14 Les ouvriers n'auraient pas pris la précaution de placer un tapis ou la membrane isolante et auraient cloué directement dans le plancher de béton les lattes devant recevoir le revêtement de bois franc. Somme toute, les dispositions de l'article 147 précité n'auraient pas été respectées.

¶ 15 Il dit avoir questionné un ouvrier qui lui aurait alors affirmé qu'il n'installait pas de membrane acoustique.

¶ 16 L'administrateur unique de l'appelée en garantie Condominium le Diamant bleu confirme les principales allégations de la contestation des intimés. En effet, après avoir signé une promesse d'achat, ils ont discuté ensemble de la nature des revêtements de planchers et convenu que ce serait de la tuile céramique et du bois franc.

¶ 17 Il a, comme ce fut le cas pour d'autres unités, requis les services de la firme Plancher Bois-Franc 2000 inc. Selon ce qu'il sait personnellement et ce qu'il a appris des informations prises auprès de l'installateur, le revêtement des planchers aurait été posé suivant les règles de l'art.

¶ 18 L'intimée Johanne Couture précise qu'elle n'a pas vu installer les revêtements de plancher, qu'elle n'en connaît pas la composition et la façon de faire, que lorsqu'elle et son époux ont pris possession des lieux le 30 juin 1999, tout était fini. Selon les informations obtenues, les revêtements de plancher seraient bien installés.

¶ 19 Elle précise qu'avant la nuit du 31 décembre au 1er janvier 2000 elle avait avisé l'épouse du requérant qu'ils recevraient. Cette dernière lui avait dit qu'elle comprenait cela, que c'était bien normal dans les circonstances, étant donné la période des Fêtes.

¶ 20 Il n'y a pas eu de preuve par expert.

L'ANALYSE

¶ 21 Le Tribunal examine l'affaire en regard d'une requête formulée en vertu de l'article 812 C.p.c. qui concerne la propriété divise et l'article 1080 C.c.Q. qui prévoit la façon de forcer un copropriétaire qui refuse de se conformer à la déclaration de copropriété, alors qu'il y a un préjudice sérieux et irréparable de causé au Syndicat ou à d'autres copropriétaires.

¶ 22 La procédure ne contient pas de conclusion contre le Syndicat. Il a reçu la plainte, l'a traitée comme il se devait, n'a pas été en mesure de vérifier les prétentions de monsieur Pelletier et l'a référée pour réponse à Gilles Rivard, l'administrateur de Condominiums le Diamant bleu.

¶ 23 Le Tribunal dispose-t-il d'une preuve concluante à l'effet que les planchers n'ont pas été installés suivant les exigences de l'article 147 de la déclaration de copropriété, ou suivant une règle différente de l'art qui procurerait le même degré d'insonorisation?

¶ 24 Le Tribunal peut-il enjoindre les intimés, comme le demande le requérant, de se conformer à la déclaration de copropriété, en particulier en leur ordonnant de prendre toutes les dispositions pour que leurs planchers soient entièrement conformes à cette déclaration?

¶ 25 Peut-il aussi donner suite à l'ordonnance accessoire qui serait de faire constater par un expert la conformité de la pose du revêtement du plancher dans un délai de 30 jours du jugement à intervenir?

¶ 26 Que prévoit la déclaration de copropriété?

¶ 27 L'article 147 s'inscrit clairement dans la continuité de l'article 146 de la même section qui traite des Autres conditions d'occupation. On les retrouve sous le chapitre 7 dont le titre est Conditions d'exercice du droit de propriété dans les fractions.

¶ 28 L'article 146 se lit ainsi :

"Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou sur d'autres parties privatives."

¶ 29 Cette disposition vise les revêtements de plancher de bois francs dans le cadre de travaux à être faits par un copropriétaire et les assujettit à l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

¶ 30 La déclaration de copropriété définit copropriétaire comme étant :

"Le ou les propriétaires d'une fraction constituée aux termes des présentes."

¶ 31 À l'époque, le conseil d'administration tel qu'on le connaît aujourd'hui n'existait pas. Le Syndicat non plus évidemment. Cette disposition transitoire qui s'est terminée le 31 août 1999 se retrouve à l'article 55 [Voir Note 2 ci-dessous] de la déclaration de copropriété.

Note 2 : Chapitre 5, page 17.

¶ 32 L'article 56 prévoit :

"Au cours de la période transitoire, la copropriété sera administrée par un administrateur. La déclarante nomme par les présentes Monsieur Gilles Rivard pour agir à titre d'administrateur de la copropriété jusqu'à la fin de la période transitoire."

¶ 33 L'administrateur unique de la copropriété était donc la même personne que l'administrateur unique de Condominiums le Diamant bleu qui était la déclarante.

¶ 34 Il n'y a pas eu convocation de l'assemblée des copropriétaires pour autoriser l'exécution des travaux de revêtement de planchers de bois franc de l'unité 501.

¶ 35 Il n'y a pas eu de preuve portant sur le nombre de copropriétaires à cette époque, non plus que sur le fait que possiblement Condominiums le Diamant bleu était encore propriétaire de la majorité des fractions de la copropriété.

¶ 36 Par ailleurs, les devoirs de l'administrateur unique de la copropriété ne sont pas davantage précisés. Sont-ils ceux prévus au Code civil du Québec ou sont-ils les mêmes que ceux du Syndicat des administrateurs qui lui a succédé? Avait-il à convoquer l'assemblée des copropriétaires pour l'autoriser?

¶ 37 En tout cas, la situation n'était pas la même. C'est la déclarante, Condominiums le Diamant bleu qui a fractionné sa propriété en copropriétés et unités privatives, qui a confié tous les travaux à un ou à des entrepreneurs qui les ont exécutés suivant ses exigences.

¶ 38 Aussi, il apparaît certain au Tribunal que s'il existe un recours qui peut être initié en vertu de l'article 812 C.p.c. relativement à des travaux non conformes à la déclaration de copropriété, il faudrait conclure que les intimés ne sont peut-être pas la bonne partie, tout au moins quant à la contravention reprochée.

¶ 39 Il est aussi certain que l'on ne peut, comme le fait le requérant, invoquer contre eux l'article 20 de la déclaration de copropriété de la deuxième partie intitulée Règlement de l'immeuble, à son chapitre 1

portant le titre Conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes. Cet article 20, dans sa partie essentielle, se lit ainsi :

"Chaque propriétaire a le droit de modifier comme il le désire l'intérieur de sa partie privative (unité de logement), mais il doit auparavant soumettre ses plans au conseil d'administration du syndicat de la copropriété verticale concerné, et ce au moins trente (30) jours avant le début des travaux. Ces modifications doivent être strictement conformes à toutes les lois et réglementations applicables en l'espèce. [...]."

¶ 40 Les intimés n'ont pas apporté de modification à leur partie privative.

¶ 41 Quoi qu'il en soit, le requérant devait faire une preuve prépondérante à l'effet que le revêtement des planchers de bois franc avait été installé en contravention de l'article 147 et que c'est à cause de cela que l'insonorisation était inadéquate.

¶ 42 Le requérant Pelletier est bien allé voir sur les lieux, mais il est resté au niveau de l'ouverture de la porte. Était-il vraiment en mesure de voir si effectivement les clous ont été plantés directement dans la dalle de béton?

¶ 43 Et même si c'était le cas, était-ce pour mettre en place les assises de revêtement des planchers de bois francs ou le revêtement de céramique? N'oublions pas que ce n'est que de la porte d'entrée qu'il observe l'installation et que c'est là que doit être installée de la tuile céramique.

¶ 44 Son témoignage n'est pas suffisamment précis. Quant à la déclaration qu'il dit avoir reçue de l'ouvrier qui exécutait les travaux à l'effet qu'il n'installait pas de membrane acoustique, c'est une preuve suspecte parce qu'indirecte.

¶ 45 Le Tribunal aurait aimé mieux l'entendre directement de la bouche de l'ouvrier. Le requérant a un intérêt manifeste à faire pour un autre cette déclaration qu'il dit avoir entendue, sans risquer d'être confronté à celui qui l'aurait faite.

¶ 46 Pourtant, rien ne prouve qu'il n'était pas possible d'interroger au procès l'ouvrier, qui semblait être du lieu, ou encore un responsable de la firme qui était chargée du contrat de la pose du revêtement de planchers. La preuve secondaire qui a été faite n'est pas justifiée par une impossibilité de faire une preuve directe, d'autant plus que l'installateur, la firme Plancher Bois-Franc 2000 inc. existe toujours puisque Condominiums le Diamant bleu s'est désistée contre elle et que ce désistement a été accepté.

¶ 47 On n'a pas non plus procédé à une expertise des lieux. À ce chapitre, l'injonction accessoire recherchée de faire constater par un expert la conformité du plancher est ambiguë. Quel revêtement de plancher est visé? Celui actuellement en place ou celui qui aurait fait l'objet de corrections le rendant conforme?

¶ 48 Il aurait été préférable que l'on expertise le revêtement tel que posé, ce qui n'a pas été fait.

¶ 49 Dans la preuve, il est fait état qu'une demande d'expertise du plancher a été faite, mais que vu le refus des intimés, on n'y avait pas procédé.

¶ 50 Jurisprudence à l'appui, on argumente que cela est toujours possible. Encore une fois, c'est un peu tard pour le faire. Cette expertise est une mesure qui doit être prise au niveau de la contestation et non pas pour donner suite après procès à un dispositif d'un jugement au fond.

¶ 51 Les causes de jurisprudence en matière d'injonction citées à l'appui ne sont pas utiles. Les dispositions du Code de procédure sont à elles seules suffisantes et rendent possible une expertise. L'article 402 C.p.c. prévoit que la chose litigieuse peut être expertisée comme élément matériel.

¶ 52 Un revêtement de plancher est certainement un élément matériel au sens de l'article 2854 C.c.Q. de sorte que si une demande avait été faite au tribunal, elle aurait pu être accordée si elle avait été jugée utile.

¶ 53 Par ailleurs, selon la procédure telle que rédigée, si c'est le revêtement de plancher à être installé conformément à l'article 147 qui est visé, il aurait été préférable de demander que subsidiairement à la réfection, que la surveillance des travaux soit faite pour qu'un certificat de conformité puisse être émis par une personne qualifiée.

¶ 54 À ce niveau, cette conclusion accessoire en injonction n'a pas de pertinence.

¶ 55 Sur sa demande d'injonction principale, pour pouvoir réussir le requérant avait le fardeau de faire la preuve que les intimés étaient les contrevenants à la déclaration de copropriété ou en tout cas qu'ils devaient supporter les conséquences de la contravention imputable à Condominiums le Diamant bleu.

¶ 56 Il n'a pas réussi à relever son fardeau.

¶ 57 Quant à la demande en dommages et intérêts, il aurait dû faire une preuve objective que non seulement les bruits se propagent à cause de la non-conformité du revêtement des planchers de bois franc, mais aussi qu'ils sont anormaux au point d'être générateurs de dommages.

¶ 58 En effet, il est bien possible que subjectivement le requérant et son épouse subissent des ennuis et inconvénients plus graves que d'autres de ces bruits, mais il faut que leur intensité soit suffisante pour affecter un copropriétaire qui ne les exagère pas.

¶ 59 L'article 976 C.c.Q. traite d'un niveau de tolérance qui rend acceptables les inconvénients du voisinage :

"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."

¶ 60 Comme la vie en condominium comporte certains aspects communautaires, l'article 1054 C.c.Q. prévoit pour sa part que :

"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.
[...]."

¶ 61 C'est sans doute pourquoi la déclaration de copropriété à l'article 39 [Voir Note 3 ci-dessous] qui traite des conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes précise :

Note 3 : Chapitre 1, deuxième partie, Règlement de l'immeuble, page 42 et suivante.

"Il est rappelé qu'aucun son d'appareil ou d'équipement ne doit être perceptible d'une partie privative (unité de logement) à une autre.

Aussi chacun doit :

- maintenir à un niveau raisonnable le volume des appareils de radio et de télévision et de tout système de son;
- éviter de faire fonctionner entre 23 h. et 7 h. une machine à laver la vaisselle ou le linge, un broyeur ou tout autre appareil ou équipement bruyant.

De plus, il est conseillé de poser des feutres auto-adhésifs sous les pieds des meubles situés sur les surfaces dures des unités de logement (cuisine, salle de bain, etc.), pour diminuer le bruit éventuel provoqué par le déplacement de ces meubles et éviter, par la même occasion, de rayer ces surfaces.

[...]."

¶ 62 L'article 3 de la même partie et du même chapitre fait écho à la situation particulière de ceux qui optent pour cette forme d'habitation, sous le titre Respect du présent règlement :

"Ayant choisi la vie en copropriété pour ses avantages, chaque résident doit être conscient que ses droits sont limités par ceux, égaux, des autres résidents et qu'à ces droits correspondent des devoirs et des obligations."

¶ 63 L'article 1063 C.c.Q. qui traite des droits et obligations des copropriétaires est au même effet :

"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."

¶ 64 Lorsqu'il y a abus de la part d'un copropriétaire, c'est d'abord l'affaire du Syndicat qui peut faire des réprimandes et qui peut même imposer des amendes. Cela évidemment n'empêche pas le recours à la Cour supérieure comme le prévoit l'article 1080 C.c.Q. lorsqu'il y a un préjudice sérieux et irréparable au Syndicat ou à l'un des copropriétaires dans le but d'obtenir une injonction.

¶ 65 En l'espèce, il n'y a rien de tel de prouvé.

¶ 66 La requête est rejetée, mais l'obligation du requérant quant aux dépens est limitée aux intimés.

¶ 67 Manifestement, l'appel en garantie n'a pas été utile à la solution de ce litige.

¶ 68 De plus, le Tribunal a pu constater que les intimés et l'appelée en garantie encore au dossier se sont comportés comme s'ils se concertaient pour offrir une défense unique à la requête du requérant.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

¶ 69 REJETTE la requête avec dépens uniquement en faveur des intimés.

JULES ALLARD, J.C.S.

QL UPDATE: 20030416
cp/i/qw/qlisl