

Tour de la Bourse  
Bureau 3700, C.P. 242  
800, Place Victoria  
Montréal (Québec) Canada H4Z 1E9



514 397 7400 Téléphone  
514 397 7600 Télécopieur

**Karine Fournier**  
Direct 514 397 5252  
kfournier@fasken.com

Le 28 avril 2009  
N° de dossier : 10309/279682.1

## **PERSONNEL ET CONFIDENTIEL**

Monsieur François Damphousse  
**ASSOCIATION POUR LES DROITS DES  
NON-FUMEURS**  
833, rue Roy Est  
Montréal (Québec) H2L 1E4

**Objet : Opinion sur la fumée de tabac secondaire dans les immeubles à  
logements et les condominiums**

Monsieur Damphousse,

En mars dernier, vous nous transmettiez différents documents ainsi qu'une liste de questions en requérant notre opinion sur la possibilité pour un locateur ou un syndicat de copropriétaires d'interdire de fumer dans des logements ou dans les parties privatives d'une copropriété tout en vous indiquant de quelle façon cela pouvait être fait légalement au Québec.

### **1. RÉPONSES SOMMAIRES**

Avant de passer à l'analyse au fond de chacune des questions, voici des réponses sommaires aux questions sur lesquelles nous nous étions entendus.

#### **Logement**

(a) **Un locateur peut-il interdire aux locataires de fumer dans ses  
logements et partout sur sa propriété?**

(i) **Nouveaux locataires?**

Oui, cela est possible si nous prenons pour acquis que ce type de clause ne viole pas les Chartes.

(ii) **En cours de bail?**

Oui, cela est possible, mais si le locataire s'y oppose, il n'est pas garanti que le locateur gagnera son recours devant la Régie du logement.

- (b) **Qu'est-ce que le locateur peut faire si un locataire ne respecte pas son obligation?**

Recours à la Régie du logement pour obtenir une ordonnance en dommages-intérêts, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

- (c) **Logements sociaux : si un fumeur est premier sur la liste d'admissibilité, peut-on lui refuser un logement non-fumeur?**

Probablement. La liste doit être gérée en conformité avec la Réglementation sur la Société d'habitation du Québec. Cependant, les autres règles du *Code civil du Québec* s'appliquent et si un règlement interdisant de fumer est en vigueur, il doit être respecté. Il reviendra au locataire de choisir s'il veut se conformer aux règlements en vigueur.

#### **Condominium**

- (d) **Si rien n'est spécifiquement prévu dans les règlements de copropriété, est-ce qu'une clause générale de nuisance (jouissance du bien) dans le règlement général de la copropriété pourrait être suffisant pour interdire de fumer?**

Cela pourrait être possible, quoiqu'il soit beaucoup plus difficile de convaincre un tribunal qu'en présence d'un règlement précis et spécifique adopté en bonne et due forme.

- (e) **Est-ce que le syndicat de copropriété peut adopter un règlement pour interdire la fumée secondaire?**

Oui, cela est possible. Toutefois, le syndicat doit s'assurer que le règlement ne modifie pas la destination de l'immeuble et que les procédures prévues au *Code civil du Québec* sont suivies.

**2. ANALYSE**

- (a) Un locateur peut-il interdire aux locataires de fumer dans ses logements et partout sur sa propriété?
- (i) Nouveaux locataires

Selon nos recherches, rien dans la législation québécoise n'interdit à un locateur d'établir des règlements raisonnables, non contraires à l'ordre public, dont celui de prohiber l'usage de la cigarette dans ses logements. Le bail est un contrat régi par les règles générales du droit contractuel quant à sa formation et son acceptation. Des règles particulières sont aussi prévues aux articles 1851 à 2000 du *Code civil du Québec* (ci-après « *C.c.Q.* ») propres au louage.

Lors de la conclusion du bail, le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur le fait qu'il existe une interdiction de fumer dans le logement. Le locateur peut également le stipuler clairement au bail ou encore dans les règlements de son immeuble sans que cette interdiction soit négociée entre les parties. Cette condition unilatérale apparaît légale et a été appliquée par les tribunaux<sup>1</sup>. Cependant, la validité de ce type de clause ne semble pas avoir été testée par les tribunaux strictement par rapport aux Chartes.

Lorsque cette interdiction est prévue au bail ou encore aux règlements de l'immeuble et que ceux-ci sont remis au locataire avant la conclusion du bail, celui-ci est présumé en avoir pris connaissance au moment d'apposer sa signature, comme le prévoit l'article 1894 du *C.c.Q.* :

« **Art. 1894.** Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun.

Ce règlement fait partie du bail. »

En conséquence, en vertu des règles de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle, les parties peuvent convenir qu'il sera interdit de fumer dans le logement du locataire. Il est à noter que nous sommes d'avis que l'interdiction de fumer peut à la fois prévaloir pour le logement du locataire, mais aussi sur toute la propriété du locateur en autant que cela soit prévu au bail ou dans les règlements

---

<sup>1</sup> *Koretski c. Fowler*, 500-80-008999-071, 17 avril 2008, Juge Amyot (C.Q.).

de l'immeuble qui font partie du bail (en prenant toujours pour acquis que ces règlements ont été communiqués au locataire avant la conclusion du bail).

(ii) En cours de bail

La question de savoir si un locateur peut modifier le bail lors de sa reconduction pour inclure une clause interdisant au locataire de fumer est plus délicate.

En Ontario, nous comprenons des avis juridiques que vous nous avez transmis, qu'il est spécifiquement prévu à la loi (*Residential Tenancies Act, S.O. 2006, Chap. A*) que si un locateur veut changer une condition du bail, il doit permettre au locataire déjà en place de bénéficier d'une clause « grand-père » et ce, pour un temps indéterminé. Cela voudrait donc dire qu'en Ontario, un immeuble ne pourrait devenir sans fumée que par l'effet de l'attrition normale des locataires ou par l'arrivée de nouveaux locataires soumis dès le départ, à un bail contenant une interdiction de fumer.

Toutefois, si le locateur peut démontrer que la fumée de tabac interfère avec la jouissance paisible des autres locataires et que ces derniers s'en sont plaints, il pourra demander la résiliation du bail ou encore forcer le locataire à cesser de fumer dans son logement en vertu des règles spécifiques prévues à la loi. C'est à ce niveau que la règle de *Common Law* de nuisance fait son entrée afin de permettre au locateur d'exercer un recours advenant que la fumée de tabac secondaire nuise à la jouissance des lieux par d'autres locataires de l'immeuble ou cause un dommage, ce qui peut être beaucoup plus difficile à prouver.

Au Québec, les articles 1936 et 1941 *C.c.Q.* prévoient qu'un locataire a droit au maintien dans les lieux et à la reconduction de son bail aux mêmes conditions à la fin du terme.

Cependant, l'article 1942 *C.c.Q.* prévoit que le locateur peut faire des changements au bail s'il donne au locataire un préavis d'au moins trois (3) mois, mais pas plus de six (6) mois avant la fin du bail. Selon l'article 1945 *C.c.Q.*, le locataire peut refuser par écrit, dans un délai d'un (1) mois, les changements proposés par le locateur. S'il ne le fait pas, il est présumé avoir accepté les modifications.

S'il y a refus par le locataire de la modification proposée, l'article 1947 *C.c.Q.* prévoit que le locateur peut s'adresser au tribunal pour lui demander d'avaliser la modification proposée au bail. Dans le passé, et avant la décision de la Cour du

Québec dans l'affaire *Fowler*<sup>2</sup>, la Régie du logement a, à l'occasion, refusé ce type de modification (quant à l'interdiction de fumer) en vertu de la protection du droit à la vie privée d'un individu et parce que les inconvénients subis par le locateur ou encore les autres locataires n'avaient pas été suffisamment prouvés ou n'étaient pas assez substantiels<sup>3</sup>. Or, dans la décision *Fowler*, le juge Amyot de la Cour du Québec n'est pas du même avis. En effet, il écrit :

« Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement.

Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée. »<sup>4</sup>

Le juge Amyot reprend aussi les propos du juge Barbe dans l'affaire *Stefanelli c. Lavigne*<sup>5</sup> :

« Quant à la senteur de cigarettes : il faut noter que la société devient de plus en plus sévère à l'égard des fumeurs; le législateur a décrété des zones d'interdiction de fumer; il semble bien qu'un locateur pourrait édicter une telle prohibition dans ses logements puisqu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs, d'autant plus que la science médicale a maintenant établi que la cigarette et la fumée étaient une cause de cancer. »

Contrairement à la législation ontarienne, le *Code civil du Québec* ne stipule pas l'obligation pour un locateur de prévoir une clause « grand-père » lorsqu'il décide de modifier une clause du bail. Serait-il préférable pour un locateur au Québec de prévoir un tel délai ou encore de permettre au locataire déjà en place de continuer de fumer? En l'absence de plaintes d'autres locataires et en l'absence d'inconvénients subis, il serait probablement préférable d'attendre le départ de ce locataire ou encore de lui octroyer un délai raisonnable pour se conformer à la nouvelle réglementation. En cas de contestation de la modification par le locataire, il sera sans doute plus difficile de faire entériner ce changement par la Régie du logement si aucune preuve d'inconvénient ou de préjudice ne peut être faite. Toutefois, il est permis de penser qu'au fil des années, la seule menace ou la

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Larivière c. Fortin*, Hull 22-000503-013 (R.L.); *Vachon c. Gendron*, [2005] J.L. 283.

<sup>4</sup> *Supra*, note 2 à la p. 22.

<sup>5</sup> [1996] R.L. 643.

peur de se voir malade plus tard à cause de la fumée de tabac secondaire pourrait être jugée suffisante pour justifier une telle modification.

- (b) Qu'est-ce que le locateur peut faire si un locataire ne respecte pas son obligation?

L'article 1863 *C.c.Q.* prévoit :

« **Art. 1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

Donc, si un bail prévoit une interdiction de fumer et qu'il y a violation de cette obligation, le locateur pourrait se présenter au tribunal pour forcer le locataire à exécuter son obligation. Si, en plus, cette violation cause un préjudice au locateur ou aux autres locataires de l'immeuble, le locateur pourra également demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire fautif.

Si aucune interdiction n'est prévue au bail, le locateur et les locataires ont-ils tout de même un recours si la fumée de tabac secondaire les importune?

Le même article 1863 *C.c.Q.* s'applique, mais en sus, les articles 1858 et suivants *C.c.Q.* s'appliquent également.

« **Art. 1858.** Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur.

**Art. 1859.** Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur.

**Art. 1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

**Art. 1861.** Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi. »

En vertu des articles précités, un locataire incommodé par la fumée de tabac secondaire se plaindra au locateur. Ce dernier devra alors agir et trouver des solutions ou encore demander au locataire de cesser de fumer. Si la situation perdure, le locataire ou le locateur pourra s'adresser à la Régie du logement.

En conséquence, avec ou sans clause spécifique interdisant de fumer dans un logement, les locataires et le locateur pourraient avoir un recours en vertu des articles 1858 et suivants *C.c.Q.* s'ils démontrent une preuve d'inconvénient, de préjudice et de privation de jouissance du bien loué, car ils ont droit à la pleine jouissance du bien loué. Quant au préjudice, nous sommes d'avis, à la lecture du jugement dans *Fowler*, qu'une interprétation large de la notion de préjudice sera retenue compte tenu que la menace de devenir malade si exposé à la fumée de tabac secondaire pourrait, selon nous, être suffisante pour justifier l'intervention du locateur.

- (c) Logements sociaux : si un fumeur est premier sur la liste d'admissibilité, peut-on lui refuser un logement non-fumeur?

Nous sommes d'avis, qu'en ce qui a trait à l'attribution d'un logement social, le logement disponible doit être offert à la première personne sur la liste d'admissibilité. À cet effet, l'article 1985 *C.c.Q.* prévoit :

« **Art. 1985.** Le locateur d'un logement à loyer modique doit tenir à jour un registre des demandes de location et une liste d'admissibilité à la location d'un logement, conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec et, le cas échéant, aux règlements qu'il est autorisé à prendre lui-même en application des règlements de la Société.

Lorsqu'un logement est vacant, il doit l'offrir à une personne inscrite sur la liste d'admissibilité, dans les conditions prévues par ces règlements. »

Quant au règlement de la Société d'habitation du Québec<sup>6</sup>, il prévoit l'attribution des logements par ordre de priorité et de classement.

Cependant, quant à la possibilité d'inclure, dans un bail, des conditions supplémentaires et quant aux obligations d'un locataire de ne pas troubler la jouissance des biens loués des autres, nous sommes d'avis que les articles du *Code civil du Québec* précédemment mentionnés s'appliqueront aux logements sociaux.

(d) Condominium – Clause générale de nuisance

Si rien n'est prévu spécifiquement quant à une interdiction de fumer dans les règlements de copropriété, est-ce qu'une clause générale de nuisance ou de pleine jouissance du bien dans le règlement général pourrait être jugée suffisante pour interdire de fumer dans une partie privative d'une copropriété et si oui, dans quelles circonstances?

Nous n'avons pu recenser de décisions où une clause générale de nuisance à l'intérieur du règlement de copropriété a été utilisée pour poursuivre un copropriétaire qui aurait fait un usage qui contrevenait à cette disposition générale du règlement. Seules quelques décisions quant aux bruits excessifs pourraient faire l'objet d'une analogie.

Cependant, certains articles du *Code civil du Québec* nous portent à croire qu'il serait possible, à la suite de plaintes d'autres copropriétaires, de poursuivre un copropriétaire qui troublerait le droit à la jouissance des unités des autres copropriétaires. Il s'agit des articles 1054, 1063 et 1080 qui se lisent comme suit :

« **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.

---

<sup>6</sup> Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, c. 5-8 r.1.1.1.



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

« **Art. 1063.** Chaque propriétaire 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. 1080.** 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. »

Toutefois, il faut noter qu'aucune décision portant sur la fumée secondaire n'a pu être recensée. Il est fortement recommandé au syndicat de copropriété d'adopter un règlement sur la fumée secondaire plutôt que de penser pouvoir se fier à la notion du droit à la jouissance de sa copropriété.

En Ontario, le *tort de nuisance* peut être utilisé et est souvent introduit dans les règlements qui régissent les copropriétés. Les tribunaux ont d'ailleurs établi un test permettant de déterminer si une nuisance a été effectivement causée par un copropriétaire. Les tribunaux regarderont la balance des intérêts entre les deux copropriétaires et trancheront.

(e) Est-ce que le syndicat de copropriété peut adopter un règlement pour interdire la fumée secondaire?

Nous sommes d'avis qu'il est possible pour un syndicat de copropriétaires d'adopter un règlement raisonnable interdisant la fumée de tabac secondaire dans les parties privatives. La procédure à suivre est d'ailleurs prévue au *Code civil du Québec*, aux articles 1054, 1060 et 1096 :

« **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. 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.

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière. »

« **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. »

Un promoteur ou le constructeur d'un projet de condominium peut, dès le départ, établir, dans ses règlements, faisant partie de la déclaration de copropriété, une interdiction de fumer dans les parties communes et privatives. De cette façon, il sera facile pour tout futur acquéreur de connaître au préalable la présence de cette interdiction, compte tenu qu'en vertu des articles 1052, 1059 et 1060 *C.c.Q.*, cette déclaration de copropriété est déposée au bureau de la publicité des droits et doit être notariée.

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

Cependant, en vertu des articles du *Code civil du Québec* précédemment mentionnés, l'assemblée des copropriétaires ou le syndicat pourra modifier le règlement suivant la procédure prévue.

Pour qu'un règlement soit valide, légal et puisse être entériné par les tribunaux, ce dernier ne devra pas modifier la destination de l'immeuble et ce, en vertu des articles 1056 et 1063 *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. »

« **Art. 1063.** Chaque propriétaire 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. »

Ceci s'explique par le fait que l'adoption d'un règlement est beaucoup plus simple que la modification de la destination de l'immeuble qui, elle, demande, selon l'article 1098 *C.c.Q.* que ce changement soit pris à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

« 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. »

La question qui se pose est donc de déterminer si un règlement interdisant la fumée de tabac secondaire équivaldrait à modifier la destination de l'immeuble. Or, aucune décision sur cette question précise n'a pu être répertoriée au Québec.

Par contre, au cours des années, les tribunaux ont dû se prononcer sur certains règlements adoptés par des syndicats de copropriété afin de décider si ceux-ci modifiaient la destination de l'immeuble. Nous avons répertorié des règlements interdisant la location à court terme d'une unité, la prohibition de possession d'animaux ou l'interdiction de modifier le revêtement des planchers d'une unité<sup>7</sup>. Tous ces règlements ont été considérés valides par les tribunaux car ils ne modifiaient pas la destination de l'immeuble.

Comment définir la destination d'un immeuble? Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin*<sup>8</sup>, le juge Parent

---

<sup>7</sup> *Kilzy c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boul. l'Acadie*, J.E. 2001-1784, (C.A.); *Syndicat des copropriétaires le St-Patrick, secteur 4 c. Fortin*, 200-02-030607-024, 8 avril 2004, Juge Simard (C.Q.); *Syndicat des copropriétaires condominium Le Commandeur c. Gosselin*, 2007 QCCS 4404 (C.S.).

<sup>8</sup> 2007 QCCS 4404.

reprend la définition de destination de l'immeuble adoptée dans l'arrêt *Kilzy*<sup>9</sup>, où la Cour d'appel adopte la définition proposée par Me Christine Gagnon<sup>10</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 ce (sic) ces parties.

(...)

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

En conséquence, avant d'adopter un règlement interdisant de fumer dans une partie privative, le syndicat de copropriété devra étudier attentivement la déclaration de copropriété afin de relever les indices qui pourraient s'y trouver et faire croire que le règlement sur l'interdiction de fumer s'arrime bien avec la destination de l'immeuble. Des exemples de destination d'immeuble peuvent être du type résidentiel, commercial, paisible, tranquille et stable. Plus un accent sera mis sur la « qualité de vie » ou sur la « santé » à l'intérieur de la déclaration de copropriété, plus un tribunal risque de déterminer que le règlement interdisant de fumer s'arrime avec la destination de l'immeuble.

---

<sup>9</sup> *Supra*, note 6.

<sup>10</sup> Christine Gagnon, *La copropriété divisée*, Ed. Yvon Blais, 2000 p. 113 à 117.

- (i) Qu'advient-il si un copropriétaire contrevient au règlement?
- (ii) Quelle est la procédure à suivre?

L'article 1080 *C.c.Q.* prévoit :

« **Art. 1080.** 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. »

Il reviendra donc au copropriétaire lui-même ou encore au syndicat de copropriétaires de demander au tribunal de forcer un copropriétaire à se conformer au règlement. S'il refuse d'obéir, le tribunal peut aussi ordonner la vente de la fraction du copropriétaire.

Les moyens de défense du copropriétaire fautif pourront être ceux mentionnés précédemment quant au changement de destination de l'immeuble ou encore se baser sur l'article 1102 *C.c.Q.* qui prévoit :

« **Art. 1102.** 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. » (Nos soulignés)

Dans la décision *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur*<sup>11</sup>, citée précédemment, les défendeurs avaient soulevé l'article 1102 *C.c.Q.* comme moyen de défense. Il s'agissait d'un copropriétaire qui avait modifié le revêtement de plancher de son unité en violation du règlement de l'immeuble. Le juge Parent conclut que le règlement ne modifie pas l'usage que peut faire le copropriétaire de son unité. Et pour en venir à cette conclusion, il utilise des définitions du dictionnaire du mot « usage ». Comme l'unité des défendeurs sert de lieu d'habitation et que le règlement adopté par l'assemblée des copropriétaires ne restreint pas cet usage résidentiel, le moyen de défense soulevé par l'article 1102 *C.c.Q.* n'a pas été retenu.

---

<sup>11</sup> *Supra*, note 7.

Est-ce qu'un copropriétaire à qui on interdit de fumer dans son unité privative pourra prétendre qu'il ne peut plus « user » de celle-ci? Nous sommes d'avis que si le syndicat prévoit la possibilité de fumer à l'extérieur, sur la propriété ou sur les balcons, cet argument risque de perdre beaucoup de sa vigueur.

Il est à noter que certains règlements prévoient une clause pénale en cas de violation d'un règlement.

(iii) Clause « grand-père »

Il n'est pas stipulé au *Code civil du Québec* une obligation pour un syndicat de copropriétaires de prévoir un délai à la suite de la modification de l'adoption d'un règlement pour laisser le temps aux copropriétaires de s'y conformer, ni une obligation de protéger les droits des copropriétaires actuels d'une copropriété. Cette décision revient donc au syndicat et à l'assemblée des copropriétaires. Il en est de même en Ontario. Cependant, pour démontrer la bonne foi du Syndicat, un préavis raisonnable avant l'entrée en vigueur du règlement serait souhaitable.

(iv) Comment faire connaître le règlement interdisant de fumer dans les unités privatives

Si le règlement est existant depuis la construction, il sera inclus dans la déclaration de propriété notariée et déposée au bureau de la publicité des droits. Conséquemment, chaque futur acquéreur en prendra connaissance avant l'achat. Si ce règlement est adopté par la suite, le syndicat de copropriétaires pourra décider de le faire publier, pour les mêmes motifs. Le syndicat pourra également réfléchir à d'autres options telle celle de remettre à l'agent immobilier ou au copropriétaire vendeur une copie du règlement en vigueur, en demandant que ce document soit remis à tout futur acquéreur. Bien évidemment, cette option repose sur la bonne foi des personnes impliquées.

(f) La dépendance à la nicotine est-elle un handicap au sens des Chartes?

Cette question mériterait une recherche plus approfondie. Comme nos tribunaux ont reconnu comme étant un handicap, l'alcoolisme et la toxicomanie, il ne serait pas surprenant que la dépendance à la nicotine puisse aussi être reconnue comme un handicap.

(g) Quel type d'accommodement raisonnable devrait-on alors accorder?

Le droit de fumer sur les balcons ou dehors dans les espaces communs pourrait être une option s'offrant aux copropriétaires.

Nous comprenons des avis juridiques que vous nous avez transmis qu'en Colombie-Britannique, il semble être possible pour un individu de prétendre à un handicap dû à la dépendance à la nicotine. Les conseillers juridiques de cette province recommandent donc au syndicat d'adopter, à l'intérieur de son règlement, un accommodement pour une personne qui serait dépendante à la nicotine. En Ontario, les conseillers juridiques semblent plutôt affirmer que la dépendance à la nicotine n'est pas considérée comme un handicap au sens des Chartres.

### 3. CONCLUSION

À la lumière des recherches effectuées et de la législation applicable en matière de bail d'habitation et de copropriété, nous retenons que la possibilité d'interdire aux gens de fumer dans leur habitation peut être mise en place, en suivant les règles prévues au *Code civil du Québec* et l'interprétation que leur ont donnée les Tribunaux au cours des dernières années.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Damphousse, l'expression de nos sentiments distingués.

**FASKEN MARTINEAU DuMOULIN S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

  
Karine Fournier

KF/egp