

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N : 500-17-064536-116

DATE : Le 31 août 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARIE-CLAUDE ARMSTRONG, J.C.S.

MARCO NOËL

et

GUYLAINE LÉVESQUE

Demandeurs

c.

ANDRÉ LAPOINTE

et

FRANCE PELLERIN

Défendeurs

**JUGEMENT SUR DEMANDE POUR ÉMISSION
D'UNE INJONCTION PERMANENTE ET POUR DOMMAGES-INTÉRÊTS
EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE**

1. INTRODUCTION

[1] Le couple des demandeurs et celui que forment les défendeurs sont chacun copropriétaires d'une unité de condominium dans un immeuble situé au centre-ville de Montréal. Leurs unités sont contigües.

[2] Par leur action introduite en mai 2011, les demandeurs recherchent l'émission d'une injonction permanente pour enjoindre les défendeurs de :

- cesser leurs plaintes, menaces, intimidation et harcèlement à leur l'endroit;
- cesser de se présenter à leur unité pour se plaindre du bruit;
- cesser de les importuner; et
- de respecter le paragraphe 2 de l'article 20 de la déclaration de copropriété¹ et de se conformer à leur obligation d'accepter les inconvénients normaux du voisinage².

[3] Le paragraphe 2 de l'article 20 de la déclaration de copropriété se lit ainsi : « Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, en aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service».

[4] Les demandeurs réclament également des défendeurs des dommages moraux de 20 000,00 \$ ainsi que des dommages punitifs de 10 000,00 \$.

[5] Les défendeurs contestent. Ils invoquent avoir dû faire installer une cloison acoustique à cause du bruit provenant de l'unité des demandeurs. Par demande reconventionnelle, ils réclament le remboursement de 1 155,36 \$ pour le coût de la cloison³, et que les demandeurs soient condamnés à payer les honoraires de leur avocat.

2. LE CONTEXTE

2.1 Les parties et le Syndicat des copropriétaires

[6] Les demandeurs, Marco Noël (« **M. Noël** ») et Guylaine Lévesque (« **Mme Lévesque** »), acquièrent en 2004 l'appartement 103 d'un immeuble détenu en copropriété divise situé au 575, rue Lucien L'Allier, à Montréal⁴. Ils en prennent possession en juin 2005.

¹ P-3.

² Art. 976 C.c.Q.

³ P-7 et D-8.

⁴ P-1.

[7] Les défendeurs, André Lapointe (« **M. Lapointe** ») et France Pellerin (« **Mme Pellerin** »), ont acquis en 1999 l'unité 105⁵. Ils sont retraités et utilisent leur unité principalement sur semaine. En raison de voyages et de séjours à leur chalet, ils y sont présents seulement environ sept ou huit fins de semaine par année.

[8] Le Syndicat des copropriétaires qui administre l'immeuble est connu sous le nom de « Syndicat des copropriétaires 575 de la rue Lucien L'Allier » (« **Syndicat** »)⁶.

[9] M. Noël est l'un des administrateurs du Syndicat depuis le 8 février 2010.

[10] M. Jacques Gariépy, témoin à l'audience, fut président du Syndicat de 2009 à 2014. Il ne réside plus dans l'immeuble depuis 2015.

[11] Les parties reconnaissent que les murs communs sont de faits de gypse, sans partition en ciment. Seuls les planchers et plafonds sont séparés par des partitions de ciment. L'insonorisation laisse à désirer et ce, pour l'ensemble de l'immeuble en général.

3. QUESTIONS EN LITIGE

[12] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes afin de solutionner le litige :

1. Les défendeurs contreviennent-ils à l'obligation de tolérance qu'ils ont envers les demandeurs en tant que voisins ?
2. Les demandeurs sont-ils en droit d'obtenir l'émission d'une injonction permanente aux fins d'enjoindre les défendeurs de cesser les comportements qui leur sont reprochés, à respecter la convention de copropriété et leur obligation de bon voisinage ?
3. Y a-t-il lieu d'accorder des dommages moraux, punitifs ou pécuniaires ou d'ordonner aux demandeurs d'assumer les frais d'avocat des défendeurs ?

4. PRINCIPAUX FAITS

4.1 Les plaintes des défendeurs

[13] Les demandeurs prennent possession de l'unité 103 le 3 juin 2005.

[14] Le lendemain (4 juin 2005), les demandeurs sont informés que les défendeurs ont formulé une plainte au Syndicat pour les bruits générés par leurs travaux d'aménagement, terminés vers 21 :00 ou 22 :00 heures la veille.

[15] Vu cette plainte, les demandeurs poursuivent leurs travaux, mais prennent soin de ne plus en effectuer après le coucher du soleil. Néanmoins, le 5 juin 2005, les

⁵ P-2.

⁶ P-5.

défendeurs formulent une seconde plainte au Syndicat, précisant qu'ils se mettent au lit à 20 :30 heures.

[16] Le 10 mars 2006, vers 19 :10 heures, M. Lapointe se rend dans l'unité des demandeurs pour se plaindre du volume de la musique qu'écoutent Mme Lévesque avec ses filles, venues la visiter. (Mme Lévesque explique lors du procès qu'il s'agissait d'une pièce musicale dont le son est assez doux au début, mais qui s'amplifie par la suite avec des percussions). Au moment où M. Lapointe se présente chez elle, Mme Lévesque se dirige vers le système de son pour baisser le volume. M. Lapointe dit être entré de lui-même dans l'unité 103 (dont la porte n'était pas verrouillée), après avoir cogné à la porte sans obtenir réponse. Mme Lévesque est surprise par l'arrivée de M. Lapointe. Elle dit tenter de lui expliquer la situation et de s'excuser, mais M. Lapointe quitte sans l'écouter. Ce dernier prétend au procès qu'à cette occasion, Mme Lévesque montait intentionnellement le son de son appareil pour en démontrer la puissance à ses filles.

[17] Depuis cet incident, les demandeurs verrouillent toujours la porte de leur unité, de jour comme de nuit.

[18] Le 7 novembre 2006, M. Noël reçoit un ami en soirée. Ils prennent un verre ensemble en écoutant une musique d'ambiance dont le niveau sonore est peu élevé selon la version de M. Noël. À 20 :30 heures, M. Lapointe vient se plaindre que la musique est trop forte. M. Noël baisse le niveau du son, mais son invité quitte peu après, la situation créant un malaise.

[19] Le 8 avril 2007, les demandeurs reçoivent leur famille pour le brunch de Pâques. Plus tard dans la journée, un peu avant 18 :00 heures, Mme Lévesque filme sur vidéo ses invités qui dansent sur une musique diffusée par deux hauts parleurs d'ordinateur. Mme Lévesque témoigne que le niveau sonore n'est aucunement abusif. M. Lapointe se manifeste devant l'unité des demandeurs et, du corridor (partie commune), insiste pendant une dizaine de minutes auprès des demandeurs que le bruit est insupportable. Les demandeurs se disent humiliés devant leur famille.

[20] En 2009, Mme Lévesque fait l'acquisition d'un piano. Disposant de plus de temps libre entre deux contrats d'emploi, elle pratique cet instrument pendant environ une à deux heures par jour, entre 9 :00 heures et 21 :00 heures. Lorsqu'elle joue, il lui arrive d'utiliser la pédale d'amplification pour nuancer ses interprétations. Cependant, lorsqu'elle effectue des exercices de technique, elle met la pédale de sourdine du piano pour en étouffer le son.

[21] Le 7 novembre 2009, dans le mois suivant la livraison du piano à l'unité des demandeurs, les défendeurs se plaignent au Syndicat au sujet du piano. Mme Lévesque s'informe alors auprès de Mme Richardson, la propriétaire de l'unité 101 (contigüe à l'unité 103 mais du côté opposé à l'unité des défendeurs) et elle vérifie également auprès de M. Gariépy, qui occupe l'unité 104, face à l'unité 103 de l'autre

côté du corridor partie commune. Ceux-ci lui indiquent ne pas être importunés par l'utilisation du piano.

[22] Le 14 novembre 2009, à l'initiative des demandeurs, un premier test de son est effectué. M. Noël, M. Gariépy et Mme Pellerin se placent dans l'unité 105 pendant que Mme Lévesque joue du piano dans l'unité 103, en laissant ouverte la porte du bureau et de la salle de bain dans son unité. M. Gariépy dit ne pas percevoir de bruit, M. Noël entend un faible son de piano et Mme Pellerin dit entendre le piano.

[23] Un second test est effectué à cette même occasion, en fermant les portes du bureau et de la salle de bain dans l'unité 103. Le son est encore moins perceptible de cette façon dans l'unité 105. Mme Lévesque s'assure donc à partir de ce moment, de fermer ces portes lorsqu'elle joue du piano.

[24] Le 7 décembre 2009, Mme Pellerin se rend voir Mme Lévesque en lui disant que les demandeurs doivent trouver une solution concernant le piano. Elle avise Mme Lévesque qu'elle note dans un calepin toutes ses pratiques musicales. Aucun tel calepin n'est cependant introduit en preuve au procès. À cet sujet, le Tribunal retient le témoignage de Mme Lévesque qui indique utiliser son piano environ 10 à 14 heures par semaine en 2009-2010, soit en moyenne un maximum de deux heures par jour. Le témoignage de Mme Pellerin, qui affirme que Mme Lévesque jouait du piano « quatre à cinq heures par jour », manque de crédibilité.

[25] Entre janvier 2010 et mars 2013, les demandeurs font état d'autres plaintes (directement aux demandeurs ou indirectement au président du Syndicat ou à la police) de la part des défendeurs pour nuisance sonore résultant du piano, du téléviseur ou du système de son des demandeurs.

[26] En février 2010, les demandeurs font transmettre par leur avocat, une lettre de mise en demeure aux défendeurs afin que ceux-ci cessent d'intimider, d'épier et de harceler les demandeurs, et de respecter la déclaration de copropriété et le Code civil du Québec. Les demandeurs invoquent en être brimés dans leur vie privée et qu'ils en subissent un préjudice sérieux. Ils indiquent aux défendeurs que ceux-ci sont tenus d'accepter les troubles normaux de voisinage et que, dans l'exercice de leur droit de jouir librement de leur unité de condominium, ils ne doivent pas porter atteinte aux autres copropriétaires⁷.

4.2 Les observations par des tiers

4.2.1 Jacques Gariépy, président du Syndicat

[27] M. Gariépy témoigne à l'audience n'avoir jamais compris les plaintes des défendeurs au sujet des « bruits ambiants ».

⁷ P-16.

[28] Selon M. Gariépy, de tels bruits sont fréquemment présents dans l'immeuble. Par exemple, les jappements de chiens, les conversations tenues dans le corridor entre les unités ainsi que le bruit dans l'escalier en acier, sont perceptibles de l'intérieur des unités.

[29] Au printemps 2009, M. Gariépy, accompagné de M. Desrosiers (un autre administrateur du Syndicat), questionne les propriétaires des autres unités adjacentes à celle des demandeurs. Ceux-ci affirment ne pas entendre de bruit provenant de l'unité des demandeurs.

[30] Un dimanche matin d'octobre 2009, M. Gariépy est sollicité par Mme Pellerin qui lui dénonce qu'elle entend le piano de l'unité 103. À cette occasion, M. Gariépy constate qu'effectivement, le son du piano est audible du corridor (partie commune). Mme Lévesque vient peu après se joindre à eux dans le corridor. M. Gariépy se dirige ensuite dans la chambre à coucher des défendeurs, où il demeure environ dix minutes; alors que Mme Lévesque recommence à jouer pour que M. Gariépy puisse constater personnellement ce qu'il en est. Or, M. Gariépy ne voit pas en quoi le son du piano serait incommodant à l'intérieur de l'unité 105.

[31] Durant son témoignage, M. Gariépy décrit de lui-même d'autres interventions de M. Lapointe, n'impliquant pas les demandeurs. À titre d'exemple, lors de l'installation d'un nouveau système d'intercom dans l'immeuble, la connexion pour les unités 300 et 105 fut intervertie. Lorsque M. Lapointe lui demande de faire réparer l'erreur, il se montre agressif. À une autre occasion, M. Lapointe se plaint parce que M. Gariépy installe un plancher dans son unité. M. Lapointe exigeait, parce qu'il était 19 :00 -19 :30 heures, que les travaux cessent. Finalement, M. Gariépy rapporte que M. Lapointe a tenté d'asperger, avec son boyau d'arrosage, le propriétaire de l'unité 305 qui installait un crochet sur sa terrasse en utilisant une drille.

4.2.2 Le constat d'huissier

[32] Le 24 janvier 2011, à la demande des demandeurs, l'huissier François Taillefer procède à constater si le son du piano de Mme Lévesque constitue ou non une nuisance pour d'autres unités. Les unités ciblées pour l'exercice sont toutes adjacentes à celle des demandeurs, soit par un mur contigu (101), ou séparées par un corridor partie commune (102, 104 et 106), ou située au-dessus (203).

[33] M. Taillefer visite ces unités à deux reprises, une première fois alors que Mme Lévesque ne joue pas de piano, et une seconde fois lorsqu'elle en joue. Son constat d'huissier⁸, ainsi que son témoignage à l'audience, révèlent que le son du piano n'est pas perceptible à partir des unités 101, 104 et 203. Il l'est légèrement dans les unités 102 et 106, mais uniquement s'il se place près de la porte d'entrée des unités. Lors de chaque test, l'huissier dit s'être déplacé dans chacune des pièces des unités. Il précise

⁸ P-17.

qu'en circulant dans le corridor (partie commune), il n'entend pas le son du piano lorsque Mme Lévesque en joue.

[34] Le même test est effectué par M. Taillefer concernant le téléviseur des demandeurs. Il observe que le son du téléviseur n'est perceptible dans aucune des unités ciblées.

[35] Dans son constat, M. Taillefer rapporte également avoir obtenu la confirmation des occupants des unités 101, 102, 104, 106 et 203 qu'aucune nuisance sonore provenant de l'unité 103 ne les incommodait.

[36] M. Gariépy, qui occupe l'unité 104, lui confirme également qu'en sa qualité de président du conseil d'administration du Syndicat, il a reçu de nombreuses plaintes de la part des défendeurs au sujet de prétendues nuisances sonores provenant de l'unité 103.

[37] L'huissier ignore pourquoi l'unité 105 (celle des défendeurs) ne faisait pas partie des unités ciblées pour les fins de son constat. Les parties ne le clarifient pas non plus lors du procès.

[38] Toutefois, puisque l'unité 101 présente une situation et une dimension symétriquement identique à l'unité des défendeurs par rapport à l'unité des demandeurs⁹, le Tribunal en infère que les constats de l'huissier qui concernent l'unité 101, valent pour l'unité 105 des défendeurs. De plus, Mme Richardson a indiqué à l'huissier et à M. Gariépy, à deux moments distincts, ne pas être dérangée par des bruits pouvant venir de l'unité des demandeurs.

4.3 L'assemblée annuelle des copropriétaires - février 2011

[39] Le 7 février 2011, lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires du Syndicat, les défendeurs proposent un projet de règlement concernant les activités qui génèrent du bruit¹⁰.

[40] Par cette proposition, ils souhaitent voir adopter une résolution selon laquelle « chaque résident qui se livre à une ou des activités qui génèrent du bruit, devra s'assurer que l'isolation (*sic*) de son condo est suffisante pour empêcher que ceux-ci ne se répercutent dans les endroits communs ni chez les voisins » et qu'à défaut, le résident « devra cesser ses activités jusqu'à ce que l'isolation (*sic*) soit conforme »¹¹.

[41] Constatant que la proposition ne reçoit aucun appui, M. Lapointe la retire avant le vote. En réaction à un commentaire d'un copropriétaire suggérant que le bruit est régi

⁹ Voir plan du premier étage, 3^e page de **D-4**.

¹⁰ À l'exception des travaux de rénovation qui sont déjà régis par un règlement spécifique.

¹¹ **P-18**.

par un règlement municipal, M. Lapointe déclare que la prochaine fois qu'il y aurait du bruit, « on va téléphoner à la police, M. Noël va être content »¹².

4.4 La plainte des défendeurs à la police – mars 2011

[42] En mars 2011, les demandeurs reçoivent la visite des policiers. Ceux-ci expliquent avoir reçu une plainte des défendeurs qui croient que les demandeurs auraient installé des haut-parleurs à l'intérieur des murs pour déranger les défendeurs. Les demandeurs invitent les policiers à constater qu'il n'y a rien de tel dans les murs de leur unité.

4.5 Les ajustements et travaux effectués par les demandeurs

[43] Au début de décembre 2009, les demandeurs font refaire le seuil d'entrée de la porte principale de leur unité, afin d'améliorer l'insonorisation.

[44] À la fin décembre 2009, ils consultent un accordeur de piano pour diminuer les effets sonores de l'instrument. Selon les conseils reçus, les demandeurs adossent le piano directement au mur pour en réduire la résonance (le piano était jusqu'alors placé en coin à la jonction de deux murs du salon). De plus, Mme Lévesque recouvre la caisse de résonance du piano en y fixant un épais tissu de ratine.

[45] Le 3 janvier 2010, suite à ces ajustements, M. Noël se rend dans l'unité de Mme Richardson (unité 101). Même en accolant un verre au mur contigu entre les deux unités pour écouter, il perçoit à peine le son du piano que joue Mme Lévesque pour les fins du test.

[46] En février 2011, les demandeurs rénovent la salle de bain principale de leur unité, soit celle située sur le mur contigu à l'unité 105 des défendeurs. De la fibre insonorisante est installée.

4.6 Les travaux effectués par les défendeurs

[47] À la fin du mois d'avril 2011, les défendeurs font installer une cloison acoustique dans leur chambre à coucher. Ils réclament le coût aux demandeurs dans le cadre de la présente instance¹³. M. Lapointe témoigne s'être résigné à faire effectuer ces travaux « parce que les demandeurs ne veulent rien faire ».

¹² P-21.

¹³ D-7 et D-8.

5. ANALYSE ET DISCUSSION

5.1 Les défendeurs contreviennent-ils à leur obligation de tolérance à l'égard des demandeurs ?

5.1.1 Les principes

[48] L'article 976 C.c.Q. prévoit que « 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 ».

[49] Cette disposition, que les parties invoquent de part et d'autre au soutien de leur position, établit une responsabilité sans faute, non reliée à l'analyse du comportement. Il n'est pas essentiel ni obligatoire, pour faire cesser les troubles de voisinage, d'établir qu'ils résultent d'une faute caractérisée, spécifique ou précise. S'ils sont présents et qu'ils excèdent les limites de la tolérance en fonction de la nature ou de la situation des lieux et des usages locaux, le Tribunal considérera que les troubles de voisinage sont existants¹⁴.

[50] Les défendeurs ne mettent pas en doute le récit que donnent les demandeurs des plaintes formulées. M. Lapointe admet l'existence d'entre 10 à 20 plaintes depuis que les demandeurs ont pris possession de leur unité en juin 2005. Il reconnaît avoir téléphoné à la police une seule fois pour se plaindre du bruit provenant de l'unité des demandeurs, tout en ajoutant qu'il aurait dû le faire plus souvent, car selon ses informations, « cela aurait pu mener à la saisie du piano ».

[51] Il précise que ce sont les pratiques de piano de Mme Lévesque qui les importunent le plus, ainsi que les bruits provenant des sonorités basses de la musique ou du téléviseur qu'écourent les demandeurs, et les invités que ceux-ci reçoivent sur leur terrasse.

[52] À cet égard, il est pertinent de mentionner que le piano et le téléviseur des demandeurs se trouvent adossés au mur du salon des demandeurs, et sont donc placés plus près du mur contigu avec l'unité 101 que du mur contigu à l'unité 105 qu'occupent les défendeurs¹⁵.

[53] Alors que Mme Richardson (unité 101), affirme à l'huissier et à M. Gariépy ne pas être dérangée par le son du piano, il est étonnant de lire que les défendeurs, au sujet du piano, écrivent le 28 janvier 2010 dans une lettre de plainte au Syndicat, avoir « l'impression de subir un acouphène presque permanent »¹⁶.

[54] Par ailleurs, M. Lapointe témoigne qu'à trois reprises, les demandeurs auraient reçus des invités jusqu'à environ une heure du matin. Il ajoute que l'abri soleil sur la

¹⁴ *Dionne c. Blackburn*, [2017] QCCS 1463, par. 193, citant *Khoury c. Morin*, [2015] QCCS 1775, par. 29.

¹⁵ D-4.

¹⁶ P-15.

terrasse des demandeurs est situé entre six à dix pieds de la fenêtre de l'unité des défendeurs, et que cela l'incommodé, « même s'il n'a pas encore formulé de plainte à ce sujet ».

[55] Quant à son épouse, Mme Pellerin, elle affirme en contre-interrogatoire que « *si elle n'entend pas de bruit, elle est tolérante* ». Elle précise qu'elle ne s'est pas plainte du bruit à chaque occasion où, selon elle, elle aurait pu le faire. Elle veut être respectée par les demandeurs, et ne comprend pas leurs choix musicaux.

[56] Le Tribunal conclut de l'ensemble de la preuve que les défendeurs manquent à leur obligation de tolérance au sens de l'article 976 C.c.Q. Voici les motifs pour lesquels cette conclusion s'impose.

[57] Les propriétaires d'un condominium en milieu urbain ne peuvent afficher un seuil de tolérance zéro au bruit. Ils ne peuvent s'attendre à bénéficier du calme sonore d'un milieu rural ou isolé.

[58] Le paragraphe 2 de l'article 20 de la déclaration de copropriété, visant à assurer une «tranquillité» des lieux, est stipulé en conformité avec l'article 1054 C.c.Q. qui prévoit que le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes et privatives de l'immeuble.

[59] Par ailleurs, même si l'article 1063 C.c.Q. stipule que chaque copropriétaire dispose de sa fraction, en use et en jouit librement à condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres indivisaires, cela ne signifie pas pour autant que la tranquillité dont il est question au paragraphe 2 de l'article 20 de la déclaration de copropriété, doit être comprise dans un sens pur ou absolu.

[60] En effet, le règlement de l'immeuble ne peut écarter le principe général de l'article 976 C.c.Q. qui établit que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage, dans la mesure où ils sont tolérables.

[61] Or, afin de distinguer en l'espèce si le bruit dont se plaignent les défendeurs constitue un inconvénient normal du voisinage ou s'il s'agit d'une nuisance, le Tribunal peut référer à l'évaluation de la situation par les autres occupants ou de tiers intervenus à cette fin.

[62] En l'espèce, le résultat de ces autres vérifications sont des indicateurs fiables. Le niveau du bruit que dénoncent les défendeurs n'est pas intolérable.

[63] Ceux-ci n'ont procédé à aucune évaluation acoustique avec un ingénieur ou autre professionnel compétent pour obtenir un diagnostic concernant une situation dont ils sont les seuls à se plaindre.

[64] Leurs agissements sont uniquement basés sur leur perception subjective de la situation, et de ce qu'ils croient être leurs droits par rapport à celle-ci. En réaction à leur perception erronée, les défendeurs adoptent une conduite intimidante, menaçante et empreinte de mauvaise foi à l'endroit des demandeurs.

[65] L'intransigeance des défendeurs les a entre autres conduits à faire planer sur les demandeurs la menace de faire intervenir la police. Cette menace s'est concrétisée à une seule occasion, mais n'a abouti à rien d'autre que d'intimider les demandeurs.

[66] Dans le contexte de cette affaire, de tels faits et gestes excèdent les limites de la tolérance qu'entre voisins, les défendeurs se doivent de démontrer à l'endroit des demandeurs. Ceux-ci, par bon voisinage, n'ont certainement pas l'obligation de tolérer des plaintes ou menaces déraisonnables et répétitives des défendeurs.

[67] Bien au fait de la situation, le Syndicat ne formule aucune réprimande aux demandeurs eu égard au son du piano, de leur téléviseur ou système de son. Or, le syndicat de copropriété est celui qui, en premier lieu, peut faire des réprimandes ou même imposer des amendes. S'il est inactif, un copropriétaire peut néanmoins faire valoir son droit devant les tribunaux tel que le prévoit l'article 1080 C.c.Q.

[68] Cependant, alors qu'ils déposent une demande reconventionnelle pour se faire rembourser des travaux et leurs frais d'avocats, les défendeurs ne recherchent aucune mesure pour que les demandeurs réduisent le bruit qui leur est reproché. À cet égard, M. Lapointe se justifie au procès en disant qu'il n'a pas à faire de demande en justice, parce qu'à chaque fois qu'il se plaint, le bruit cesse !

[69] Il appert que ce sont les défendeurs qui agissent de façon déraisonnable et excessive, de manière à nuire aux demandeurs. Ce faisant, ils contreviennent aux exigences de la bonne foi qui s'impose à toute personne qui veut exercer un droit¹⁷.

[70] L'ensemble de la preuve démontre que les défendeurs persistent à se plaindre d'une situation qui n'est pas grave, ne trouble pas la tranquillité de l'immeuble, ni le bien-être de ses occupants. Les demandeurs ne peuvent être tenus responsables d'une situation qui ne peut être qualifiée d'anormale¹⁸.

5.2 L'ordonnance d'injonction recherchée

[71] Le 3 mai 2011, la juge Le Bel refuse d'émettre l'ordonnance de sauvegarde recherchée pour enjoindre aux défendeurs de cesser leurs comportements.

¹⁷¹⁷ Art. 7 C.c.Q.: Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

¹⁸ *Caron c. Farina* 2009 QCCQ 3487, par. 180 à 183, citant, sur le devoir de tolérance : Pierre Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Éditions Thémis, 1999, p.416, sur les inconvénients anormaux : Michel GAGNÉ, *Les recours pour troubles du voisinage : les véritables enjeux*, dans développements récents en droit de l'environnement [2004], Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2004.

[72] La juge Le Bel estime qu'il serait prématuré de prononcer une telle ordonnance. Elle tient compte qu'il s'agit de la première fois où les parties se présentent devant le Tribunal et que les défendeurs mentionnent à cette occasion les travaux qu'ils sont à mettre en place dans leur unité afin d'éliminer « la cause des frictions entre les deux voisins ».

[73] C'est dans ce contexte qu'en mai 2011, le Tribunal demande aux parties de s'abstenir de communiquer directement entre elles, sauf par l'intermédiaire des procureurs, et les encourage à participer à une conférence de règlement à l'amiable.

[74] Cependant, le témoignage de M. Lapointe au procès en 2017, soulignant qu'il devrait appeler la police plus souvent, et que le positionnement de l'abri-soleil sur la terrasse des demandeurs l'incommodent, signale un risque de récurrence au niveau des plaintes.

[75] Même si les interventions des défendeurs se sont estompées depuis mai 2011, la preuve révèle que lorsque Mme Lévesque se remet à jouer du piano en 2016 (après un hiatus depuis environ 2010), Mme Pellerin reformule immédiatement une plainte (Mme Pellerin situe quant à elle cette plainte plutôt en 2017).

[76] Le droit de propriété des demandeurs inclut la possibilité d'écouter leur téléviseur ou système de son, de jouer du piano, de recevoir des invités dans leur unité ou sur leur terrasse. Ils doivent pouvoir en jouir sans craindre les plaintes déraisonnables des défendeurs, leur intimidation ou leurs menaces.

[77] Les demandeurs ont tous deux fait état des préoccupations, des craintes et d'un certain stress qu'ils subissent en raison de l'intolérance des défendeurs. Le Tribunal en traite plus en détail au chapitre des dommages.

[78] La preuve prépondérante justifie l'émission d'une injonction permanente. La conduite inacceptable des défendeurs doit cesser.

[79] Cependant, le Tribunal n'entend pas, par des conclusions de nature injonctive, ordonner aux défendeurs de respecter leurs obligations au sens de l'article 976 C.c.Q. ou d'assurer la tranquillité de l'immeuble tel que prévu à la Déclaration de copropriété. Les défendeurs sont déjà tenus légalement et contractuellement de ce faire, et la présente décision devrait suffisamment les conscientiser pour qu'ils s'abstiennent dorénavant d'agir à l'encontre de leurs obligations.

[80] S'ils y contrevenaient dans le futur, la responsabilité à laquelle ils s'exposeraient sera évaluée en prenant aussi en compte leurs agissements passés et la teneur du présent jugement. Les dommages auxquels ils pourraient alors être condamnés pourront, eux aussi, être déterminés en conséquence.

[81] Par ailleurs, il ne s'agit pas non plus de mettre les demandeurs à l'abri de toute plainte future potentielle des défendeurs. Même s'ils doivent être protégés des

menaces et de l'intimidation des défendeurs, les demandeurs ne peuvent être exemptés à l'avance de toute plainte, peu importe la manière dont ils pourraient utiliser leur droit de propriété dans le futur.

[82] Pour ces raisons, le Tribunal n'empêchera pas les défendeurs de formuler des plaintes, mais ils devront faire preuve de discernement à cet égard. Notamment, les défendeurs doivent savoir que la formulation de plaintes déraisonnables et répétitives peut constituer du harcèlement.

[83] Ainsi, il apparaît nécessaire d'ordonner aux défendeurs de cesser de menacer, d'intimider, d'importuner ou de harceler les demandeurs.

5.3 Les dommages

5.3.1 Les dommages réclamés par les demandeurs

a) Les dommages moraux

[84] Les demandeurs recherchent une compensation de 20 000,00 \$ pour les troubles et inconvénients qu'ils subissent du fait des défendeurs.

[85] En vertu de l'article 1457 C.c.Q.¹⁹, c'est en fonction de la notion de faute causant un préjudice que des dommages moraux peuvent être accordés.

[86] En l'espèce, les défendeurs ont abusé de leur droit de se plaindre.

[87] Quant aux demandeurs, ils ont, de manière générale, affiché une attitude conciliante. Cependant, ils n'ont pas répondu à l'invitation de M. Lapointe en novembre 2010 de discuter pour tenter de régler la situation, et les parties n'ont pas posé de geste pour donner suite à l'intention de trouver une solution au litige, malgré la recommandation qu'il leur est faite en mai 2011 de participer à une conférence de règlement à l'amiable.

[88] Globalement, le Tribunal constate qu'hormis la plainte pour les travaux d'aménagement en 2005 – situation qui s'est rapidement réglée – c'est depuis 2006 que les demandeurs subissent un préjudice résultant de l'intolérance des défendeurs.

[89] C'est avec raison que les demandeurs se sentent épiés, observés, entendus et intimidés par les défendeurs. Les demandeurs ne savent pas à quoi s'attendre de la

¹⁹ Art. 1457 C.c.Q.: Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel. Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

part des défendeurs. Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les demandeurs craignent la prochaine intervention des défendeurs.

[90] Mme Lévesque évoque qu'en raison des interventions des défendeurs, elle a perdu le plaisir de jouer du piano, et avoir cessé d'en jouer pendant quelques années.

[91] Elle dit avoir été très affectée émotivement par la conduite de M. Lapointe, qui se manifeste de manière insistante, parfois agressive.

[92] Par ailleurs, elle reconnaît qu'à une occasion, le 12 décembre 2010, elle est « sortie de ses gonds ». Ce soir-là, alors que Mme Lévesque somnolait appuyée sur M. Noël en regardant un film à la télé vers 22 :20 heures, M. Lapointe se présente chez eux, la réveillant par le fait-même, pour demander de baisser le son du téléviseur. Il revient ensuite se plaindre de nouveau, quelques minutes plus tard, accompagné de M. Gariépy. C'est à ce moment que Mme Lévesque réagit de manière impolie à l'égard de M. Lapointe, considérant qu'il leur rend la vie impossible.

[93] Quant à M. Noël, il témoigne qu'en raison du stress associé aux événements vécus avec les défendeurs, il doit se montrer psychologiquement fort pour soutenir sa conjointe dans cette épreuve. Il ajoute que depuis 2011, il prend des médicaments pour contrôler sa pression, alors qu'il est par ailleurs en bonne forme physique, s'entraînant régulièrement. Joueur de guitare acoustique, il hésite maintenant à performer pour ses amis lorsqu'ils le visitent, anticipant une réaction de M. Lapointe. Pourtant, il en joue sans problème dans son condominium en Floride.

[94] Les demandeurs expliquent avoir modifié leurs habitudes de vie personnelles, jusqu'à la façon dont ils discutent même seuls entre eux, pour éviter les réactions des défendeurs. Les demandeurs sont maintenant moins portés à visionner des films sur leur téléviseur. Lorsque leurs petits-enfants viennent les visiter, ils s'assurent de les superviser de près et les empêchent de courir dans le corridor.

[95] Ainsi, les demandeurs vivent des inconvénients qui excèdent ceux que leur impose l'article 976 C.c.Q. Toutefois, il ne faut pas sur-dramatiser la situation. Bien que les plaintes non-fondées soient nombreuses depuis 2005²⁰, elles ne sont pas constantes et l'historique du dossier montre plusieurs périodes exemptes d'acrimonie entre les parties.

[96] De plus, les parties auraient pu tenter, à tout le moins, de convenir d'un horaire pour la pratique du piano par Mme Lévesque. Ceci aurait probablement pu éviter un débat judiciaire.

²⁰ Dans leurs procédures ou représentations, les défendeurs n'ont pas soulevé la question de la prescription concernant des dommages pour des plaintes ou situations remontant à plus de trois ans précédant l'introduction de l'instance (2529 C.c.Q.). Le Tribunal ne la soulève pas d'office (art. 2878 C.c.Q.).

[97] Il y a néanmoins lieu d'accorder une compensation aux demandeurs, qui n'ont pas à mener leur existence « en sourdine » sous peine de représailles des défendeurs. Le Tribunal condamne ceux-ci à verser des dommages moraux de 5 000\$.

b) Les dommages punitifs

[98] Les demandeurs réclament aussi des dommages punitifs au montant de 10 000,00 \$ pour atteinte à leurs droits fondamentaux, tel que permis par l'article 49 de de la *Charte des droits et libertés de la personne*²¹.

[99] Ils invoquent le non-respect de leur droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de leur bien, tel que protégé par l'article 6 de la *Charte*.

[100] Ils soutiennent également que les défendeurs portent atteinte à leur droit au respect de leur vie privée, à la sauvegarde de leur dignité, de leur honneur et de leur réputation²².

[101] Cependant, la preuve ne démontre aucun discrédit à l'endroit de M. Noël dans la considération que lui porteraient les autres administrateurs du Syndicat ou encore, les autres occupants de l'immeuble. Aucune atteinte à la dignité ou à l'honneur des demandeurs n'a non plus été démontrée.

[102] Quant à leur droit au respect de la vie privée et à l'usage paisible de leur résidence, en tenant compte des critères de l'article 1621 C.c.Q.²³, le Tribunal estime que les défendeurs doivent être condamnés à verser des dommages punitifs de 2 000\$.

[103] Ils ont volontairement posé des gestes empreints de malice ou de mauvaise foi. De manière intentionnelle, ils ont porté atteinte à la vie privée des demandeurs. Les défendeurs doivent être dissuadés de continuer à agir de la sorte. À cet égard, les dommages punitifs visent à prévenir que leurs comportements fautifs se reproduisent.

²¹ *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, art. 49. : Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnus par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte. En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

²² *Ibid*, art. 4 et 5.

²³ 1621 C.c.Q. : Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive. Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers.

5.3.3 Dommmages réclamés par les défendeurs

[104] Les défendeurs n'ont pas mis en preuve les frais professionnels qu'ils ont encourus pour leur défense. De plus, vu la décision du Tribunal concernant les autres points en litige, force est de conclure que les demandeurs n'ont commis aucune faute à l'endroit des défendeurs durant l'instance qui pourrait justifier de les condamner à payer les honoraires professionnels des défendeurs.

[105] Quant aux coûts de la cloison, les défendeurs n'ont pas démontré en quoi les demandeurs devraient en être trouvés responsables.

[106] Il y a donc lieu de rejeter la demande reconventionnelle des défendeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[107] **ACCUEILLE** en partie la demande;

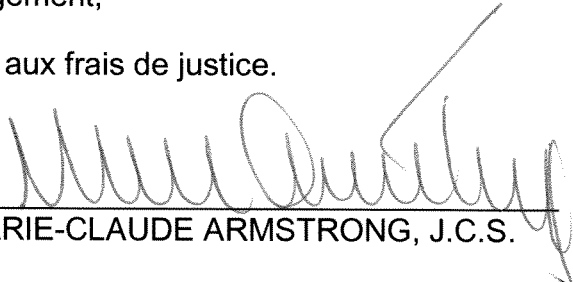
[108] **REJETTE** la défense et la demande reconventionnelle;

[109] **ORDONNE** aux défendeurs de cesser de menacer, intimider, harceler ou autrement importuner les demandeurs;

[110] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 5 000 \$ à titre de dommages moraux avec l'intérêt aux taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 9 février 2010²⁴;

[111] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 2 000 \$ à titre de dommages punitifs avec l'intérêt aux taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date du présent jugement;

[112] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs aux frais de justice.


MARIE-CLAUDE ARMSTRONG, J.C.S.

M^e Ludovic Le Draoullec
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR
Procureurs des demandeurs

M^e Hugo R. Martin
BOUCHER HARPER
Procureurs des défendeurs

Dates d'audition : 29 et 30 mai 2017

²⁴ **P-16** : mise en demeure du 9 février 2010 livrée aux défendeurs à cette même date.