

Règlement sur le logement

# COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN RÈGLEMENT RESTREIGNANT OU PROHIBANT LA FUMÉE DANS UN IMMEUBLE À RÉSIDENCES MULTIPLES



ASSOCIATION POUR LA SANTÉ ENVIRONNEMENTALE DU QUÉBEC-  
ENVIRONMENTAL HEALTH ASSOCIATION OF QUÉBEC (ASEQ-EHAQ)

## Table des matières

1.	<u>Contexte législatif entourant le cannabis et le tabac.....</u>	<u>3</u>
1.1	LÉGALISATION DU CANNABIS.....	3
1.2	UN QUÉBEC SANS TABAC.....	4
2.	<u>Régime juridique québécois applicable aux logements en location et aux copropriété contexte législatif.....</u>	<u>6</u>
2.1	LOGEMENTS EN LOCATION.....	6
2.2	COPROPRIÉTÉ DIVISE .....	7
3.	<u>Lignes directrices.....</u>	<u>11</u>
4.	<u>Démarche à suivre.....</u>	<u>19</u>
4.1	DÉMARCHE POSSIBLE EN CONTEXTE DE LOGEMENT .....	19
4.2	DÉMARCHE POSSIBLE EN CONTEXTE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE .....	20
5.	<u>Précisions sur le nouveau et actuel droit applicable à l’assemblée des copropriétaires et le syndicat de copropriété .....</u>	<u>23</u>
5.1	LA MAJORITÉ SIMPLE ET LA MAJORITÉ ABSOLUE.....	23
6.	<u>Impacts des projets de loi adoptés par le législateur au cours des cinq dernières années (chambre des notaires) .....</u>	<u>25</u>
7.	<u>Décisions* en droit québécois portant sur les odeurs et la fumée.....</u>	<u>27</u>
7.1	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (RÉGIE DU LOGEMENT).....	27
7.2	COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC (COPROPRIÉTÉ) .....	32

## COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN RÈGLEMENT RESTREIGNANT OU PROHIBANT LA FUMÉE DANS UN IMMEUBLE À RÉSIDENCES MULTIPLES?

\*\* Ce document a été préparé pour l'ASEQ-EHAQ et adapté au document "*Protocole pour les condominiums et les coopératives d'habitation en Ontario*" » développé par l'organisation Smoke-free Housing Ontario \*\*

---

- Les étapes qui suivent ne sont que des lignes directrices. Selon la taille et la nature de l'immeuble détenu en copropriété ou en location, ainsi que selon les lois applicables, le chemin vers un règlement sans fumée variera.
- Il existe généralement plus d'une méthode disponible pour parvenir à ne plus être exposée à la fumée secondaire en résidence.
- Le présent document s'intéresse à l'élaboration d'un règlement de l'immeuble ou de règles destinées à s'inscrire dans une déclaration de copropriété ou des baux de location.

### 1. CONTEXTE LÉGISLATIF ENTOURANT LE CANNABIS ET LE TABAC

#### 1.1 LÉGALISATION DU CANNABIS

Depuis le 17 octobre 2018, le cannabis est légal à la grandeur du Canada. Au Québec, l'encadrement de l'usage du cannabis comporte plusieurs mesures visant à protéger la sécurité et la santé de la population. À cette occasion, la *Loi resserrant l'encadrement du cannabis* (la « Loi ») est entrée en vigueur le 1er novembre 2019.

Au terme de modifications, la Loi modifie *la Loi encadrant le cannabis* et vient interdire à tout individu de fumer ou de vapoter du cannabis dans tout lieu public intérieur ou extérieur. En immeuble résidentiel, il est interdit de fumer du cannabis dans plusieurs endroits, notamment dans les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus.

Rappelons-nous que la *Loi encadrant le cannabis* prévoyait des dispositions transitoires pour donner l'opportunité aux locataires de modifier les conditions de leurs baux à logement avant le 15 janvier 2019, soit 90 jours après l'entrée en vigueur de la Loi, afin d'interdire à leurs locataires de fumer du cannabis dans certains lieux, tels que les logements, balcons, espaces communs, rangements, garages ou terrain. Le locateur devait alors remettre à son locataire un avis de modification décrivant cette interdiction.

### 1.1.1 PÉRIODE TRANSITOIRE ET PROHIBITION DU CANNABIS

Avant la légalisation du cannabis et mise à part la période transitoire de 90 jours, il était également possible pour les locateurs d'interdire l'usage de cannabis fumé par les locataires en modifiant les conditions de leurs baux par l'ajout d'une interdiction de fumer du cannabis à l'intérieur de leur immeuble. À cette occasion, ils ont dû remettre un avis de modification du bail dans les délais prescrits par le Code civil du Québec pour une modification des conditions de baux.<sup>1</sup> Depuis le 17 octobre 2018, tout locataire ayant l'âge légal de consommer du cannabis et n'ayant pas reçu un avis de modification de son bail conformément à la Loi est donc en droit de fumer du cannabis dans son logement.<sup>2</sup>

Toutefois, pour les locateurs ayant raté le bateau, l'avenir n'est pas sans issue. Pareillement pour les membres d'une copropriété qui n'ont pu profiter des mesures prévues aux dispositions transitoires.

## 1.2 UN QUÉBEC SANS TABAC

La *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* interdit, à quiconque, de fumer dans des lieux publics fermés (article 2). En copropriété, cette interdiction s'applique aux aires communes fermées d'un immeuble comportant deux unités d'habitation ou plus. Précisons que l'expression « aires communes » et « parties communes » ne sont pas synonymes dans le cadre de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, celle-ci ne vise que les espaces publics fermés d'une copropriété.

En conséquence, la prohibition prévue ne s'applique pas nécessairement à toute partie commune d'une copropriété, comme peuvent l'être les balcons. Aux lieux touchés par cette interdiction, il s'ajoute les terrasses et les aires extérieures qui sont exploitées dans le cadre d'une activité commerciale. Par ailleurs, ces mêmes principes s'appliquent dans le cadre de *la Loi encadrant le cannabis* (article 12, paragraphe 8).

Qui plus est, l'année 2020 a vu le lancement de la Stratégie pour un Québec sans tabac (la « Stratégie »). Le gouvernement québécois entend faire passer le taux de fumeurs de 17 % à 10 % de la population d'ici 2025. La Stratégie est l'une des dernières initiatives dans la lutte contre le tabagisme.

À cette occasion, le gouvernement du Québec y reconnaît que même si de moins en moins de Québécois y sont exposés, la fumée de tabac dans l'environnement demeure une problématique importante. De fait, en 2015-2016, parmi les non-fumeurs adultes, 4,3 % étaient exposés à la

---

<sup>1</sup> Article 1942 du *Code civil du Québec*, c. CCQ-1991 (C.c.Q.).

<sup>2</sup> LANGLOIS (17 décembre 2018), Cannabis : l'arrivée imminente du terme du délai de 90 jours pour modifier un bail à logement », (en ligne : <https://langlois.ca/cannabis-larrivee-imminente-du-terme-du-delai-de-90-jours-pour-modifier-un-bail-logement/>).



fumée de tabac au domicile et 10,3 % l'étaient dans les lieux publics, l'exposition étant quotidienne ou presque.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2020), ISBN : 978-2-550-86177-5 (version PDF), (en ligne : [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/strategie/STR\\_19-006-04W\\_MSSS.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/strategie/STR_19-006-04W_MSSS.pdf)) ; voir également LASNIER B., et S. O'NEILL (2019), « Disparités entre les Québécois de 18-34 ans et ceux de 35 ans et plus en matière d'usage de la cigarette et d'exposition à la fumée de tabac dans l'environnement », *Institut national de santé publique du Québec*, (en ligne : [https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2566\\_disparites\\_usage\\_cigarette\\_exposition\\_fumee\\_environnement.pdf](https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2566_disparites_usage_cigarette_exposition_fumee_environnement.pdf)).

## 2. RÉGIME JURIDIQUE QUÉBÉCOIS APPLICABLE AUX LOGEMENTS EN LOCATION ET AUX COPROPRIÉTÉ CONTEXTE LÉGISLATIF

### 2.1 LOGEMENTS EN LOCATION

En ce qui a trait aux demandes en matière de bail résidentiel, les demandeurs doivent s'adresser au Tribunal administratif du logement (le « Tribunal »), anciennement la Régie du Logement. Le Tribunal régit les relations entre les propriétaires de logements et leurs locataires. Outre le processus litigieux, cet organe juridictionnel offre également des services de conciliation pour régler les conflits à l'amiable.

La mission du Tribunal consiste principalement à décider des litiges entre propriétaires et locataires, à informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires.<sup>4</sup>

En règle générale, la Cour du Québec entend les appels des décisions du Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement).

#### OÙ TROUVER PLUS D'INFORMATION?

Un outil accessible sur le Web a été récemment mis en ligne par le Tribunal administratif du logement à l'attention des locateurs et locataires souhaitant accéder à de l'information juridique sur les implications légales et les pratiques en lien à leur situation résidentielle :

« Le Tribunal administratif du logement, en collaboration avec le Laboratoire de cyberjustice, se réjouit d'annoncer la mise en ligne du **JusticeBot**, un outil informatique gratuit et innovant faisant appel à l'intelligence artificielle pour simplifier l'accès à l'information juridique relative au bail de logement.

Grâce au **JusticeBot**, il suffit de répondre à une série de questions factuelles sur un différend pour obtenir de l'information juridique concernant sa situation particulière, des exemples jurisprudentiels concrets ainsi que des renseignements sur les ressources disponibles pouvant aider à la résolution de celui-ci. »<sup>5</sup>

⇒ En ligne : <https://justicebot.ca/question/%231/>

<sup>4</sup> *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, c.T-15.01 ; Tribunal administratif du logement, (en ligne : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/a-propos/mission-et-competences>).

<sup>5</sup> Tribunal administratif du logement, (en ligne : <https://www.tal.gouv.qc.ca>).

## 2.2 COPROPRIÉTÉ DIVISE

### Litiges et conflits en matière de copropriété

En ce qui concerne les litiges et conflits en matière de copropriété, le régime particulier auquel elle est soumise mérite quelques explications.

Dépendamment du type de recours ou de demandeur, tel que **le copropriétaire ou le Syndicat des copropriétaires**, le recours en justice pourra être entendu par la Cour du Québec — lorsqu'un montant est réclamé et équivaut à moins de 15 000 \$ sans les intérêts — ou par la Cour supérieure pour la contestation d'une modification à la déclaration de copropriété, par exemple.

Cela dit, en vertu d'une modification récente à la Loi, un juge de la Cour supérieure pourrait prendre des décisions lorsque les copropriétaires n'arrivent pas le faire dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires.<sup>6</sup>

En plus, il est désormais prévu « la possibilité pour tout copropriétaire ou administrateur de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration. »<sup>7</sup>

Similairement, « si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances. »<sup>8</sup>

Dans le cas du **locataire en copropriété**, le Tribunal administratif du logement demeure, en général, l'organe compétent.

---

<sup>6</sup> LACOPROPRIÉTÉ.INFO, *Le fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires*, Changements législatif, ISSN 2369-5390, (en ligne : [http://www.lacopropriete.info/main.cfm?!=fr&p=14\\_100](http://www.lacopropriete.info/main.cfm?!=fr&p=14_100)), (consulté le 10 août 2021).

<sup>7</sup> Articles 1086.2 et 1103 C.c.Q; nouveaux articles introduits par le PL 16 dans C. BÉLAND et S. CROISETIÈRE, « Aide-mémoire relatif aux modifications législatives apportées au code civil du québec en matière de copropriété divise (PL 16, PL 141, PL 41, DÉCRET 442-2020 ET ARRÊTÉ 2020-032) », Chambre des notaires du Québec, 13 juin 2020, (en ligne : [https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rni6p8\\_aide\\_memoire\\_07\\_05\\_2020.pdf?utm\\_campaign=606571\\_microsite\\_MINUTE\\_%7C\\_4\\_juin\\_2020\\_HTTPS\\_-\\_Copie&utm\\_medium=email&utm\\_source=Message@cng-All\\_Users](https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rni6p8_aide_memoire_07_05_2020.pdf?utm_campaign=606571_microsite_MINUTE_%7C_4_juin_2020_HTTPS_-_Copie&utm_medium=email&utm_source=Message@cng-All_Users)).

<sup>8</sup> Article 1086.3 C.c.Q; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16 dans C. BÉLAND et S. CROISETIÈRE, supra note 6.

### **Sommaire du régime légal de la copropriété divisée**

La **structure légale de la copropriété** se divise en deux modalités distinctes : la copropriété divisée et la copropriété indivise. Dans le présent document, nous traiterons de la copropriété divisée résidentielle. Bien qu'il en existe différentes formes, les deux principaux types de copropriété résidentielle sont les tours d'habitation et les maisons en rangée. Dans le langage commun, on parle fréquemment d'immeubles à « condos » ou de « condominiums ».

La **copropriété divisée** est régie par une **déclaration de copropriété** :

- ⇒ Les administrateurs, copropriétaires, locataires et occupants de la copropriété divisée ont le devoir de faire respecter et de respecter la déclaration de copropriété.
- ⇒ Pour les locataires et occupants, ce devoir existe dans la mesure où ils ont reçu une copie du règlement de l'immeuble, partie de la déclaration de copropriété prescrivant les conditions de jouissance et d'usage des parties communes et privatives.<sup>9</sup>
- ⇒ Quant aux copropriétaires, ils sont tenus de respecter l'ensemble de la déclaration de copropriété dès qu'ils ont signé l'acte de vente de leur fraction.

De surcroît, il est impossible de parler du régime de la copropriété sans mentionner le **syndicat de copropriété** (le « Syndicat ») regroupant l'ensemble des copropriétaires soumis à la déclaration de copropriété.

- ⇒ Géré par un conseil d'administration et une assemblée des copropriétaires, le Syndicat doit, en vertu de la loi, se prononcer sur toutes les questions importantes relatives à la copropriété.
- ⇒ À vrai dire, il est une personne morale constituée de la collectivité des copropriétaires et ayant pour objet la conservation de l'ensemble de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.
- ⇒ Le conseil d'administration, quant à lui, est composé d'un ou plusieurs administrateurs qui gèrent les affaires du Syndicat et prennent des décisions pour les opérations usuelles de la copropriété.

Vu la **nature du régime de la copropriété divisée**, il va de soi que le copropriétaire exerce ses droits individuels dans un cadre collectif.

---

<sup>9</sup> Article 1057 C.c.Q.

- ⇒ Qui plus est, la Cour d'appel du Québec a rappelé à de nombreuses reprises que les droits des copropriétaires doivent parfois céder le pas à ceux de la collectivité, représentée par le syndicat.<sup>10</sup>
- ⇒ Ce constat découle du fait que la vie en copropriété a un aspect définitivement communautaire ou social qui cadre mal avec le caractère absolu du droit de propriété unique.<sup>11</sup>

Dans le même ordre d'idées, notons que **le régime** de la copropriété divise a subi de **nombreuses modifications législatives** au cours des cinq dernières années (2016 à 2021).

- ⇒ En effet, le législateur québécois, l'autorité qui fait les lois, a adopté plusieurs lois et règlements. Certaines modifications législatives prescrivent de nouvelles règles à suivre, alors que d'autres clarifient d'anciennes directives dans le domaine de la copropriété.
- ⇒ Parmi ces projets législatifs<sup>12</sup> :

- *La Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (nommée le « PL 141 »),
- *La Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (nommée le « PL 16 »),
- *La Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019* (nommée le « PL 41 ») et
- *Le Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (nommé le « Règlement en matière financière »).

---

<sup>10</sup> *Bourbonnais c. 9168-3615 Québec inc.*, 2013 QCCA 1511.

<sup>11</sup> *Lord c. Construction Serric inc.*, 2008 QCCA 398.

<sup>12</sup> C. BÉLAND et S. CROISETIÈRE, « Aide-mémoire relatif aux modifications législatives apportées au code civil du Québec en matière de copropriété divise (PL 16, PL 141, PL 41, DÉCRET 442-2020 ET ARRÊTÉ 2020-032) », Chambre des notaires du Québec, 13 juin 2020, (en ligne :

[https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rni6p8\\_aide\\_memoire\\_07\\_05\\_2020.pdf?utm\\_campaign=606571\\_microsite\\_MINUTE\\_%7C\\_4\\_juin\\_2020\\_HTTPS\\_-\\_Copie&utm\\_medium=email&utm\\_source=Message@cng-All\\_Users](https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rni6p8_aide_memoire_07_05_2020.pdf?utm_campaign=606571_microsite_MINUTE_%7C_4_juin_2020_HTTPS_-_Copie&utm_medium=email&utm_source=Message@cng-All_Users)).

Il est également important de noter que l'arrêté numéro 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 5 mai 2020 (« Arrêté 2020-032 ») a été publié suite à l'adoption de ces modifications législatives. Il se veut un document explicatif et de référence résumant les évolutions apportées par le législateur au droit de la copropriété.

### OÙ TROUVER PLUS D'INFORMATION?

À la demande du ministère de la Justice, la Chambre des notaires du Québec a réalisé un site Internet sur la copropriété : **LaCopropriété.info**

Ce média en ligne vise à diffuser au public de l'information de qualité sur le droit de la copropriété. Il rassemble, sur une même plate-forme, les ordres professionnels et organismes d'autoréglementation, dont les membres exercent un rôle important en matière de copropriété.

⇒ En ligne : <http://www.lacopropriete.info>

Autre source riche en information sur la copropriété, le site internet **condolégal.com**

Cette plateforme web a pour mission d'informer les Québécois de leurs droits et de leurs obligations en matière de copropriété. Il compte de nombreuses publications rédigées par des avocats spécialisés en droit de la copropriété et publie des offres de service à l'attention des syndicats de copropriété et des membres qui y sont rattachés.

⇒ En ligne : <https://fr.condolegal.com/condolegal/offre-de-services/>

En plus, le **Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires (3<sup>e</sup> édition)** est avisé pour ceux qui préfèrent lire des textes en version papier ou pour ceux qui souhaitent en apprendre davantage sur la manière de tenir une assemblée des copropriétaires conformément aux règles de la loi. Le livre offre également plusieurs outils et formulaires relatifs aux assemblées des copropriétaires, dont des avis de convocation, des ordres du jour, et des procès-verbaux. À son sommaire on indique notamment que :

« Cette 3<sup>e</sup> édition du Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires a été préparée en tenant compte des nouveaux textes législatifs, de la jurisprudence et des usages dans les assemblées délibérantes et dans les copropriétés du Québec. Il vise à présenter aux administrateurs de syndicats, aux copropriétaires, aux juristes et

aux gestionnaires d'immeubles, de façon très accessible, un cadre juridique pour la préparation et la tenue des assemblées des copropriétaires qu'elles soient tenues en présentiel, de façon virtuelle ou hybride. »<sup>13</sup>

⇒ Pour le commander en ligne :

<https://www.wilsonlafleur.com/wilsonlafleur/CatDetails.aspx?C=347.292.21>.

⇒ Vous pouvez également le retrouver dans toute autre librairie spécialisée.

### 3. LIGNES DIRECTRICES

Ces lignes directrices portent sur l'élaboration d'un projet de règlement « sans fumée ». Elles ont été élaborées en fonction du régime de la copropriété divisée.

Toutefois, plusieurs éléments peuvent être appropriés par le propriétaire de logement souhaitant instaurer de telles règles au sein de son immeuble.

#### ÉTAPE 1 : PRÉPARER ET CRÉER L'OPPORTUNITÉ DU PROJET DE RÈGLEMENT

⇒ Comme un projet de règlement sans fumée devra ultimement être adopté par l'assemblée des copropriétaires, il est primordial de s'assurer du soutien des membres de la copropriété. Pour ce faire, parlez à vos voisins et aux autres résidents de l'immeuble pour savoir qui d'autre subit une infiltration de fumée secondaire. Cette étape est cruciale. Il est trop facile pour un résident isolé d'être montré du doigt et de devenir le problème simplement parce qu'il soulève la question de l'exposition involontaire à la fumée secondaire. En revanche, un conseil d'administration ou une société de gestion immobilière aura beaucoup plus de mal à rejeter un groupe de propriétaires ou de membres raisonnables et inquiets.

⇒ Recueillez et documentez autant d'informations que possible sur le nombre de résidents touchés, les endroits où la fumée semble s'infiltrer dans les logements, et l'impact sur la santé et le bien-être des personnes.

---

<sup>13</sup> C. GAGNON et Y. PAPINEAU (2021), Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires, 3<sup>e</sup> éd., Wilson & Lafleur / Yvon Blais, Cowansville, 2021, 382 p.

- ⇒ Informez-vous des dangers de l'exposition à la fumée secondaire et des avantages d'un règlement sans fumée. Un document sur le site internet de l'ASEQ-EHAQ est disponible à cet effet. Plusieurs autres organisations gouvernementales et locales proposent ce genre de documentation informationnelle.
- ⇒ Lisez et étudiez tous les documents pertinents de la copropriété, dont la Déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble en vigueur. Consultez les sites internet, les lois et règlements dédiés à la copropriété pour avoir une compréhension du régime légal applicable.

### **ÉTAPE 2 : CONSULTER LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LA SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE**

- ⇒ Signalez-le soutien et l'intérêt d'un groupe de copropriétaires pour l'implantation d'un projet de règlement sans fumée peut parfois être un indicateur aux acteurs administratifs et gestionnaires de la copropriété de s'impliquer dans de la création et la mise en œuvre d'un règlement sans fumée et d'en faire, ainsi, un projet commun;
- ⇒ Dans l'éventualité où le conseil d'administration n'apporte pas son soutien, vous pouvez procéder par vous-même ou en regroupement de copropriétaires. Vous pouvez communiquer initialement votre intérêt pour ce type de projet dans le cadre d'une assemblée générale ou en faisant du porte-à-porte afin de rechercher du soutien de la part des autres copropriétaires.
  - Par exemple, pour recueillir le pourcentage de voix — à défaut du nombre inscrit à la déclaration de copropriété, 10 % des voix de tous les copropriétaires — nécessaire pour convoquer une assemblée extraordinaire.

### **ÉTAPE 3 : REGROUPER DES COPROPRIÉTAIRES INTÉRESSÉS OU FORMER UN GROUPE DE TRAVAIL POUR SE CONCENTRER SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT SANS FUMÉE**

- ⇒ Examiner la situation actuelle de la vie en copropriété, en particulier pour les plaintes en lien à l'usage de tabac ou de cannabis, à l'odeur, la saleté, la pollution, etc.
- ⇒ Identifier les options, tant en ce qui concerne l'étendue d'un règlement que la manière dont elle pourrait être mise en œuvre – par exemple, par une modification de la déclaration, un règlement ou une règle. Voir, l'opportunité de procéder par un vote secret.

*Ce dernier choix aura un impact sur le pourcentage de voix approuvant le projet de règlement sans fumée en assemblée des copropriétaires. Une modification au règlement de l'immeuble qui requiert l'approbation de 50 % + 1 des voix présentes ou représentées en assemblée des copropriétaires s'est avérée suffisante au Québec. Notamment, en raison du caractère non étanche de l'immeuble détenu en copropriété, de la destination résidentielle, et des préoccupations pour l'état de santé des individus y résidant.*

*L'élaboration d'une clause pénale reliée à l'application du règlement. Il se peut que la Déclaration de copropriété ou un règlement de l'immeuble prévoie déjà une clause pénale générale selon laquelle tout copropriétaire risque des pénalités en cas de contravention aux règlements votés de l'immeuble et inclus dans la Déclaration de copropriété. Autrement, l'adoption d'une clause pénale requiert l'approbation du  $\frac{3}{4}$  des voix en Assemblée et la consultation d'un notaire pour sa rédaction puisqu'elle devra être notariée.*

*L'opportunité de prévoir des exceptions pour certaines personnes (raisons médicales, occupants de l'immeuble avec handicaps physiques, etc.) et une période de grâce avant l'implantation du règlement. Par exemple, un délai de six mois où les copropriétaires n'encourront pas de pénalités en cas de contravention au règlement de leur fait ou du fait de leurs locataires et occupants.*

⇒ Offrir d'aider le conseil d'administration à élaborer un projet de politique. Tenir compte des commentaires de tous les intervenants (c.-à-d. les résidents, la société de gestion immobilière, le conseil d'administration) et décider de l'étendue de la politique :

- Inclure les patios et les balcons?
- Inclure des zones tampons autour des portes, des fenêtres ouvrantes et/ou des prises d'air?
- Inclure toute la propriété?
- Prévoir une ou plusieurs zones fumeurs à l'extérieur?

⇒ Vous pouvez également souhaiter réaliser un sondage auprès des résidents. Un sondage vous aidera à évaluer le soutien à une éventuelle politique antitabac, ainsi qu'à identifier l'étendue de l'interdiction qui serait soutenue par une majorité de résidents. N'oubliez pas que la plupart des fumeurs veulent arrêter de fumer. Environ la moitié d'entre eux soutiennent l'interdiction de fumer parce qu'ils pensent que cela les aidera à réduire leur consommation,

voire à arrêter de fumer – ce qui est vrai. Une enquête pourrait répondre à des questions telles que :

- Quelle est l’ampleur du problème de l’infiltration de la fumée secondaire?
- Combien de copropriétaires interdisent déjà de fumer à l’intérieur de leur chez-soi?
- Combien de foyers comptent un ou plusieurs fumeurs?
- Quelles sont les préoccupations principales des copropriétaires et des locataires résidant dans l’immeuble? Par exemple, au niveau de leur santé, les infiltrations d’odeur dans leur logement, les coûts engendrés par l’entretien de l’immeuble, les risques d’incendie, etc.

⇒ Décider d’une date de début :

- Prévoyez du temps pour une consultation et une éducation appropriée. Mettez l’accent sur les avantages d’un règlement sans fumée pour tous les résidents : sécurité, meilleure qualité de l’air intérieur et augmentation de la valeur des propriétés.
- Le printemps et l’été sont les meilleures périodes pour permettre aux résidents de s’habituer à fumer à l’extérieur.

⇒ Gardez à l’esprit qu’un règlement prohibant la fumée en copropriété peut se réaliser en plusieurs phases.

- Par exemple, un premier projet de règlement ne pourrait viser que les balcons et prévoir une zone tampon sans fumée autour des entrées de l’immeuble. Un second projet prohibant l’usage de tabac et de cannabis fumé à l’intérieur des parties privatives pourrait par la suite entrer en vigueur dans l’année suivante.

#### **ÉTAPE 4 : EXAMINER LA NÉCESSITÉ D’UNE PÉRIODE DE GRÂCE**

⇒ Au Québec, il n’existe aucune obligation légale d’accorder des droits acquis aux membres actuels d’une copropriété qui ne sont pas favorables à un règlement sans fumée. Pareillement pour l’inclusion d’une clause grand-père dans un projet de règlement : permettre aux résidents actuels de fumer indéfiniment est contre-productif et compromet le succès et les objectifs mêmes d’un tel projet de règlement. En particulier lorsque l’on considère les bienfaits qu’il peut apporter, dont l’élimination des risques pour la santé de ceux qui sont exposés à l’encontre de leur gré à la fumée secondaire. D’autant plus que les nouveaux copropriétaires peuvent alors se sentir injustement discriminés et le règlement peut ne pas être pris aussi au sérieux qu’une interdiction totale.

⇒ Toutefois, une disposition relative aux droits acquis pourrait être d’une durée déterminée, c’est-à-dire 6 mois ou un an. Sous la forme d’une clause prévoyant une période de grâce, il

serait possible d'accorder une période transitoire; à l'attention des copropriétaires fumeurs et présents en tant que tels au moment de l'adoption du projet de règlement sans fumée, et ce, pour leur permettre une période de transition moins drastique.

- ⇒ L'opportunité d'accorder ce type de délai donne l'occasion aux copropriétaires de poser certains gestes afin de se conformer au nouveau règlement et d'en prendre pleinement connaissance. Parmi les gestes à poser, la possibilité de s'inscrire à des programmes d'aide pour cesser de fumer ou de s'habituer à fumer à l'extérieur, le temps, par exemple, de la construction d'un fumoir extérieur.

### **ÉTAPE 5 : ÉLABORER UNE STRATÉGIE DE COMMUNICATION**

- ⇒ Vérifiez toutes les lois et tous les documents juridiques pertinents (c.-à-d. les règlements, les règles, la déclaration). Il y aura des étapes spécifiques à suivre pour qu'une modification de la déclaration, un nouveau règlement ou une nouvelle règle soit correctement communiqué aux propriétaires et membres de la copropriété. Le non-respect d'une marche à suivre spécifique pourrait compromettre l'ensemble du processus. La procédure est habituellement prévue dans la Déclaration de copropriété et en cas de silence de cette dernière, elle est complétée par les règles du Code civil du Québec.
- ⇒ Une fois qu'une date de début a été choisie pour les travaux du projet de règlement sans fumée, donnez aux propriétaires et aux résidents un préavis important. Là encore, comme l'exige la loi, il y aura des délais précis pour la communication de tout type de changement, ainsi que des indications sur la manière dont les gens doivent être informés.
- ⇒ Une pratique déjà en place ou un règlement existant dictera probablement aussi la manière dont un nouveau règlement ou une nouvelle règle doit être communiqué(e) aux acheteurs/membres potentiels. En outre, dans le cas d'une copropriété, il peut également être prudent de communiquer avec les agents immobiliers locaux au sujet de la nouvelle caractéristique sans fumée de l'immeuble.
- ⇒ Au-delà de ce qui est légalement requis, envisagez une vaste stratégie de communication pour sensibiliser au problème de l'infiltration de la fumée secondaire et aux avantages d'un règlement prohibant la fumée. Votre service de santé publique local et les organisations de lutte contre le tabagisme peuvent vous aider en vous proposant des fiches d'information, des articles, etc.
- ⇒ Utilisez différents véhicules pour communiquer avec les propriétaires et les locataires :
  - Utiliser un bulletin d'information ou un site Web (le cas échéant).

- Envoyer des avis individuels.
- Organiser des réunions, en face à face.
- Afficher un « compte à rebours avant l'entrée en vigueur du règlement sans fumée ».

⇒ Faites en sorte que le message soit positif et mettez l'accent sur les avantages pour la santé ainsi que sur les gains financiers.

⇒ En plus de celles prescrites et obligatoires du fait de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* et de la *Loi encadrant le cannabis* pour les aires communes et autres lieux visés, installez des affiches ou insignes indiquant que l'immeuble est « sans fumée ». Soit qu'il est interdit de vapoter ou fumer en son sein des produits de tabac et de cannabis. Vous pouvez, notamment, utiliser ou vous inspirer de celles distribuées par le ministère de la Santé et des Services sociaux.<sup>14</sup>

## ÉTAPE 6 : ÉLABORER UN PLAN D'APPLICATION

⇒ La loi prévoit des exigences précises quant à la façon dont la déclaration,<sup>15</sup> les règlements administratifs ou les règles doivent être appliqués. Outre l'application de clauses pénales inscrites à la Déclaration de copropriété et, prévoyant des pénalités pour les copropriétaires fautifs, d'autres pratiques peuvent être envisagées :

- Conservez d'excellents dossiers sur les incidents, les plaintes, etc. Ceci est particulièrement important si un résident nie avoir enfreint le règlement sans fumée.
- Envoyer un rappel écrit ou une lettre d'avertissement clarifiant le règlement sans fumée lors de la première violation signalée.
- Discutez des mesures d'adaptation possibles. Par exemple, faites équipe avec votre service local de santé publique ou votre organisme de lutte contre le tabagisme pour fournir des informations sur le sevrage tabagique et un soutien.
- Les déclarations de copropriété prévoient de plus en plus un mécanisme de médiation en cas de conflit. De fait, le recours aux tribunaux à l'encontre des syndicats de copropriétaires ou de ses membres est en hausse. En raison des délais et des coûts importants pouvant être entraînés, la médiation, un mode de règlement privé, et, même, moins formel, des différends, est parfois privilégiée dans la déclaration de copropriété.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> (En ligne : <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-002164/?&date=DESC> ).

<sup>15</sup> C.GAGNON (2020), « La destination de l'immeuble », *La copropriété divisée*, 5<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 2020, EYB2020COD17.

<sup>16</sup> C. GAGNON (2020), « Les autres conventions relatives à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes y compris la clause pénale », *La copropriété divisée*, 5<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 2020, p.2, EYB2020COD22.

⇒ Autrement, la médiation peut être utilisée à tout moment dans le cadre d'un recours en justice devant la Cour supérieure du Québec. De surcroît, il est souvent prévu qu'en cas d'échec de la médiation, le différend sera soumis à l'arbitrage.

- Si le défaut persiste, une mise en demeure peut être préparée par l'avocat du syndicat et transmise au copropriétaire fautif.
- Le recours aux tribunaux peut malgré tout être envisagé lorsque l'avis, la mise en demeure et les autres moyens mis en œuvre ont échoué :

*Le syndicat peut demander au tribunal de rendre une ordonnance contre le copropriétaire où l'on enjoint aux locataires ou occupants de cesser la contravention et de se conformer à la déclaration de copropriété. La poursuite peut aussi prévoir une réclamation en dommages-intérêts.*

*Ultimement, la vente d'un logement en copropriété (condo) pourrait être ordonnée (article 1080 C.c.Q.) ou l'expulsion d'un locataire peut être obtenue par le locateur lorsqu'il en incurt des troubles de voisinage, par exemple.<sup>17</sup> Dans la mesure où une preuve d'inconvénient du fait du locataire fumeur, et non, du locateur est disponible.<sup>18</sup>*

*Si c'est le comportement d'un locataire qui cause préjudice sérieux, le syndicat peut exercer un recours en justice afin qu'il soit mis fin au bail liant le copropriétaire et son locataire ou au prêt à usage liant le copropriétaire et l'occupant (article 1079 C.c.Q.).*

### **CAS D'ESPÈCE : LA DÉCISION SIDOROV DE LA RÉGIE DU LOGEMENT (Désormais le Tribunal administratif du logement)**

L'étude d'une décision de la Régie du logement, agissant désormais sous la dénomination du Tribunal administratif du logement, par l'auteure Me Christine Gagnon illustre adéquatement un cas d'application de ces règles. Cette décision a été rendue dans le contexte d'un petit immeuble de trois étages en copropriété divise composé de cinq fractions d'habitation :

<sup>17</sup> « 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. » : article 1860 C.c.Q.

<sup>18</sup> *Koretski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534.

« L'un des appartements est loué à un locataire qui a une forte consommation de tabac et de cannabis. Les caractéristiques physiques de l'immeuble font en sorte que l'odeur est très fortement ressentie dans les autres appartements et s'incruste dans les meubles et tapis des voisins. Les autres occupants de l'immeuble sont incommodés quotidiennement. C'est à un point tel que l'un des copropriétaires décide de louer son appartement et d'aller vivre ailleurs. S'appuyant notamment sur l'article 976 C.c.Q. [– interdisant les troubles du voisinage –] et constatant les troubles que subissent les autres occupants en raison de la fumée et des odeurs persistantes, la Régie du logement a résilié le bail et ordonné l'expulsion du locataire fautif. Il est intéressant de rapporter certains extraits de cette décision :

[43] La soussignée [...] estime que la présence d'odeur de cigarette dans un logement et possiblement de fumée secondaire peuvent empêcher d'autres occupants de l'immeuble de jouir paisiblement de leur logement même si pour d'autres individus la fumée secondaire se tolère davantage. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres.

[44] Ainsi, pour réussir en la présente cause, le locateur doit démontrer que le fait pour le locataire de fumer ou de permettre à d'autres personnes de fumer dans le logement *trouble la jouissance normale des lieux aux autres occupants de l'immeuble en raison des odeurs fortes, persistantes et désagréables*.

[45] En l'instance, la preuve non contredite démontre que le locataire nuit à la jouissance des lieux à d'autres occupants de l'immeuble. [...]

[46] En ce qui a trait au locateur, le fait pour celui-ci de recevoir des plaintes des autres copropriétaires le trouble dans la gestion de son immeuble et l'expose à des recours judiciaires par ceux-ci en plus de mettre en péril l'état de son logement en raison de la fumée de cigarette. » (Italiques de l'auteure).<sup>19</sup>

<sup>19</sup> C. GAGNON (2020), supra note 15, p. 32.

## 4. DÉMARCHE À SUIVRE

### 4.1 DÉMARCHE POSSIBLE EN CONTEXTE LOGEMENT

Le propriétaire d'un ou plusieurs immeubles à location résidentielle qui souhaite instaurer un règlement sans fumée dans son immeuble à locations résidentielles à la possibilité d'inscrire une modification au bail au moment de sa reconduction. Pour ce faire il doit :

1. Envoyer un **avis au locataire actuel** de la teneur de la modification à son bail;
2. Respecter les **délais légaux** pour l'envoi de l'avis (article 1942 C.c.Q.);
  - « **1942.** Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.
  - Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.
  - Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre. »
3. Attendre la **réponse du locateur** pour accepter ou refuser la modification dans un délai d'un mois à partir de la réception de l'avis (article 1945 C.c.Q.). Dans l'éventualité d'un :
  - a. Refus de la part du locateur, alors qu'il **entend renouveler** son bail et demeurer dans le logement. Le propriétaire devra :
    - i. Présenter d'une demande de modification du bail au Tribunal administratif du logement par le propriétaire du logement dans un délai d'un mois à partir de la réception de la réponse de son locateur. Ou;
    - ii. À défaut de présenter une demande au Tribunal dans le délai d'un mois de la réception de l'avis de refus, le bail est reconduit automatiquement aux conditions antérieures (article 1947 C.c.Q.).
  - b. Refus de la part du locateur, alors qu'il **n'entend pas renouveler** son bail.
- La modification du bail, soit la clause d'interdiction de fumée, pourra être inscrite dans le bail du nouveau locataire sans autres formalités.

### **ENSEIGNEMENT : UNIFORMITÉ DANS LES RÈGLES OU INTERDICTIONS PRÉVUES POUR CONTRER LA PRÉSENCE DE FUMÉE SECONDAIRE DANS L'IMMEUBLE -**

Afin de voir une modification au bail accepté, il est préférable de présenter devant le Tribunal des règles visant à restreindre ou interdire l'utilisation de produits du tabac ou du cannabis qui sont uniformes.

Par exemple, une interdiction pour toutes les parties intérieures d'un immeuble qui vise tant le tabac que le cannabis fumé sera plus cohérente qu'une pareille interdiction seulement pour le cannabis.

De surcroît, lorsque le Tribunal administratif du logement est saisi d'une demande relative à une interdiction de fumer du cannabis ou du tabac et que le locataire s'y oppose, ce dernier doit notamment considérer les conséquences du défaut de respecter cette interdiction eu égard à la jouissance paisible des lieux des autres occupants de l'immeuble et, le cas échéant, le fait que le locataire soit dûment autorisé à posséder du cannabis pour des fins médicales.

Peu importe que sa source soit le tabac ou le cannabis, la fumée secondaire peut déranger les autres occupants d'un immeuble. Voir, leur faire encourir des risques pour leur santé qui ne relèvent pas de leur libre arbitre. De fait, si cette perturbation dépasse le seuil normal de tolérance attendu du voisinage, le locataire peut risquer l'expulsion ou le paiement de dommages et intérêts. Même si, en vertu de son bail, un locataire possède le droit de fumer dans son logement ou qu'il utilise du cannabis à des fins thérapeutiques. Il demeure soumis à l'obligation de ne pas troubler la jouissance des autres locataires de l'immeuble, faute de quoi, il s'expose, entre autres, à des poursuites judiciaires par son locateur devant le Tribunal administratif du logement.

## **4.2 DÉMARCHE POSSIBLE EN CONTEXTE DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉ**

Peu importe que l'initiative soit lancée par les administrateurs ou les copropriétaires, le vote sur un projet de règlement sans fumée sera soumis à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires dans le cadre d'une assemblée générale annuelle ou extraordinaire.

Étant donné qu'un projet de règlement prohibant ou restreignant l'usage de cannabis et/ou de tabac en copropriété peut soulever des préoccupations au sein de la copropriété, il est parfois préférable de procéder par une assemblée extraordinaire des copropriétaires plutôt que d'ajouter ce sujet à l'ordre du jour d'une assemblée annuelle. En effet, l'agenda de l'assemblée annuelle peut être très chargé par les affaires régulières de la copropriété. Il est important que tout un chacun des copropriétaires ait l'occasion de se prononcer sur le projet de règlement, de

poser ses questions et d'y recevoir les réponses et, surtout, de comprendre la teneur et la portée du projet de règlement.

1. Recueillir le nombre de voix (10 % ou celui inscrit dans la Déclaration de copropriété, article 352 C.c.Q.) nécessaire pour demander au conseil d'administration de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires;
2. Préparer le projet de règlement prohibant la fumée secondaire. Notamment :
  - Considérer sérieusement l'opportunité de conduire une expertise sur la non-étanchéité ou la perméabilité à la fumée des parties privatives et/ou communes de l'immeuble;
  - Rédiger ou faire rédiger le projet de règlement par un avocat ou un notaire spécialisé en droit de copropriété;
  - Demander ou non, le cas échéant, à un avocat ou un notaire spécialisé en droit de copropriété de vérifier la conformité du projet de règlement rédigé prohibant ou restreignant la fumée de tabac et/ou de cannabis dans la copropriété;
  - Garder à l'esprit que l'implication d'un professionnel du droit est habituellement recommandée, quoique non obligatoire pour la modification du règlement de l'immeuble à laquelle n'est pas rattachée l'ajoute d'une clause pénale dans la déclaration de copropriété. Un professionnel assermenté par le Barreau du Québec ou la Chambre des notaires pourra vous assurer la conformité de ce règlement, vous conseiller et vous donner des avis juridiques à cet effet, assurer la conduite de l'assemblée des copropriétaires, et, surtout, minimiser les risques pour la viabilité du règlement sans fumée en cas de contestation devant les tribunaux;
3. Envoi de l'avis de convocation d'une assemblée générale ou extraordinaire des copropriétaires avec le projet de règlement ou le règlement final ainsi que la documentation pertinente (procurations, sources d'information sur la fumée secondaire, etc.) le cas échéant, par le conseil d'administration;
  1. Il se peut que le conseil d'administration soit en défaut d'agir afin de convoquer l'assemblée des copropriétaires à la suite de la réception de la demande par le nombre requis de voix des copropriétaires de la convoquer (avis de convoquer). Alors, si un délai de 21 jours à compter de la réception de l'avis de convoquer par le conseil d'administration s'est écoulé, tout membre signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée (article 352 C.c.Q.). Il est possible que tout membre signataire ayant agi voie les frais utiles pris en charge pour tenir l'assemblée remboursée.
4. Vote en assemblée des copropriétaires. Il faudra considérer l'opportunité de :
  - Procéder par un vote secret;
  - Comptabiliser de manière précise les voix recueillies en faveur et à l'encontre de l'adoption du règlement sans fumée.

**ENSEIGNEMENT : UNIFORMITÉ DANS LES RÈGLES OU INTERDICTIONS PRÉVUES DANS LE PROJET DE RÈGLEMENT POUR CONTRER LA PRÉSENCE DE FUMÉE SECONDAIRE DANS LA COPROPRIÉTÉ -**

Quoiqu'il ait déjà été admis, un règlement de l'immeuble prescrivant une interdiction de fumer dans les parties privatives ou communes à usage exclusif demeure contestable devant les tribunaux québécois.

Parmi les pratiques à envisager au cours de la rédaction du projet de règlement comptons celle « [d'] user de prudence et de bien circonscrire ce qui est interdit et même d'expliquer pourquoi. »<sup>20</sup> Par exemple, un règlement prohibant la fumée de tabac et de cannabis à l'intérieur des parties privatives doit pouvoir le justifier en raison de la destination de l'immeuble, de ses caractères ou de sa situation. Les tribunaux québécois ont notamment admis une telle interdiction pour des immeubles où la ventilation et la circulation de l'air permettaient à la fumée et les odeurs de se transporter partout dans l'immeuble.<sup>21</sup>

Il en est ainsi parce que le Code civil du Québec à son article 1056 permet les restrictions aux droits des copropriétaires lorsqu'elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, destination qui comprend les caractéristiques de l'immeuble, dont la qualité de la construction de l'immeuble.<sup>22</sup> Une expertise en bâtiment, attestant de la non-perméabilité de l'immeuble ou encore de ses vices dans le système de ventilation, permet de donner une assise solide à un projet de règlement sans fumée couvrant l'ensemble des parties de la copropriété comme les coûts de remplacement de ce type de partie peut s'avérer extrêmement onéreux pour les bâtisses avec de l'âge.

Il est important d'assurer la cohérence du règlement de surcroît. À cet égard, l'uniformité doit transparaître dans les objets des interdictions et des restrictions : un règlement interdisant l'usage de cannabis, mais autorisant celle de tabac en raison des odeurs serait mal-venu.

<sup>20</sup> C. GAGNON, supra note 15, p. 33.

<sup>21</sup> *Sidorov c. Thérien*, 2018 QCRDL 3482.

<sup>22</sup> C. GAGNON, supra note 15, p. 33.

## 5. PRÉCISIONS SUR LE NOUVEAU ET ACTUEL DROIT APPLICABLE À L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

### 5.1 LA MAJORITÉ SIMPLE ET LA MAJORITÉ ABSOLUE

En différenciant la majorité simple et absolue, il est plus facile de comprendre les règles de majorité en assemblée des copropriétaires. Il est fréquent que ces termes soient utilisés comme synonymes aux fins des modifications au règlement de l'immeuble, toutefois, pour des fins de clarifications, la majorité expliquée comme « absolue » fait référence à la majorité requise pour adopter un projet de règlement d'immeuble.

En règle générale, le pouvoir de modifier le règlement de l'immeuble, tout comme les deux autres parties de la déclaration de copropriété, soit l'acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions, revient l'assemblée des copropriétaires.<sup>23</sup> Pour voter sur une modification au règlement, leur compétence exclusive est clairement nommée dans la Loi. Notons qu'une déclaration de copropriété ne peut, entre autres sujets, déroger aux majorités prévues par le Code civil du Québec. Toute clause prévoyant des majorités autres est considérée comme non écrite, la déclaration de copropriété doit se lire sans ces dernières.<sup>24</sup> À l'exception unique de la règle de l'unanimité des copropriétaires pour modifier la destination de l'immeuble en Assemblée.<sup>25</sup>

Le Code civil du Québec édicte clairement :

- La majorité requise pour **modifier le règlement de l'immeuble** est à l'article 1096 C.c.Q. Cet article exige que la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée soit en faveur de la modification pour qu'elle soit adoptée.
- Autrement dit, la **majorité absolue** est celle exprimée par la majorité des voix présentes ou représentées, elle se forme par un groupement de voix réunissant la moitié plus un des suffrages exprimés lors d'un vote. La majorité simple est atteinte lorsque le nombre de voix en faveur de la décision est supérieur au nombre de voix exprimées contre. Dans la première, une abstention (le vote blanc d'une personne présente ou représentée) a le même effet qu'un vote contre, ce qui n'est pas le cas dans la seconde.

---

<sup>23</sup> Articles 1096, 1097 et 1098 C.c.Q.

<sup>24</sup> Article 1101 C.c.Q.

<sup>25</sup> *Loi d'application de la réforme du Code civil*, RLRQ, c. C-1992, art. 53(2) dérogeant à l'article 1098 C.c.Q pour les copropriétés créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994.

### ENSEIGNEMENT : EXEMPLE

Aux fins d'expliquer plus largement, nous nous référons à un exemple de vote sur un projet de règlement à ajouter aux règles de l'immeuble, publié sur le site [condolegal.com](http://condolegal.com) en y ajoutant quelques explications :

- « Lors d'un vote par lequel 80 % des voix des copropriétaires (présents ou représentés) sont exprimés, 38 % des voix votent "pour", 22 % des voix votent "contre", tandis que les 20 % des voix restantes s'abstiennent. Le projet de règlement sera ainsi rejeté, car seulement 38 % des votes sont favorables, alors qu'il en aurait fallu 40 % +1. »<sup>26</sup>

Avant qu'un vote ne puisse être pris, le président de l'assemblée doit comptabiliser le pourcentage des voix des copropriétaires présents ou représentés, afin d'établir le nombre de voix requis pour prendre une décision et de vérifier que le quorum est atteint. Ce nombre doit être équivalent, au minimum, à au moins la moitié des voix des copropriétaires. Ainsi, le **quorum** sera atteint et l'assemblée pourra procéder pour prendre ses décisions en connaissance de cause : « être attentif aux arrivées et départs des copropriétaires en cours d'assemblée est une autre donnée importante, afin d'éviter qu'une erreur se produise dans le calcul des voix. »<sup>27</sup>

Alors, dans l'exemple, il y est fait mention du 38 % vs 40 +1 %, le « 40 +1 % » était requis puisque ce dernier % est la « majorité absolue » du nombre de voix présent ou représenté à l'assemblée (80 %), même si 38 % emportent majorité (dans le sens du plus grand pourcentage) par rapport à ceux qui ont votés contre (22 %). Mathématiquement la règle est : **40 % + 1** ( $80 \% \times 50 \% + 1$ ).

La majorité absolue ne veut pas dire dans ce cas plus de la moitié du total de votes, soit la moitié plus un des membres qui ont le droit de voter. Plutôt, elle signifie plus de la moitié des votes présents ou représentés à l'assemblée votant en faveur du projet. Encore, elle n'est pas non plus la simple majorité où le % en faveur est le nombre le plus élevé.

<sup>26</sup> (En ligne: <https://fr.condolegal.com/syndicat/fiches-pratiques/sousfiches/637-majorites-en-assemblee>).

<sup>27</sup> *Id.*

## 6. IMPACTS DES PROJETS DE LOI ADOPTÉS PAR LE LÉGISLATEUR AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (Chambre des notaires)

### POUR LE SYNDICAT

---

- **Modification au règlement de l'immeuble**

Les modifications apportées au règlement de l'immeuble doivent être faites de **manière expresse**, dans un **procès-verbal** ou une **résolution écrite** des copropriétaires. Elles doivent être déposées au **registre** tenu par le syndicat. (Article 1060 C.c.Q. modifié par l'article 31 PL 16)

Le syndicat doit transmettre aux copropriétaires le **procès-verbal** ou toute **résolution** — règles qui modifient ou s'ajoutent au règlement de l'immeuble, habituellement présentées sous la dénomination de « nouveau règlement de l'immeuble » ou « projet de règlement » —, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution [du projet de règlement proposé et adopté à l'assemblée].

- **Clause pénale**

Toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété doit être prévue dans l'acte constitutif. (Article 1053 C.c.Q. modifié par l'article 30 PL 16). C.-à-d., qu'une modification à l'acte constitutif après le 10 janvier 2020 pour insérer une clause pénale en cas de contravention à la déclaration de copropriété doit obligatoirement être notariée en minute et publiée au registre foncier (articles 1050 et 1060 C.c.Q.). La modification de l'acte constitutif de copropriété, soit l'ajoute d'une clause pénale, doit être adoptée avec l'accord des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés en assemblée des copropriétaires. Il s'agit de la majorité « renforcée ».

Toute clause pénale applicable en cas de contravention à une déclaration de copropriété et adoptée avant le 10 janvier 2020 est considéré valide et faire partie de l'acte constitutif, sans égard à son mode d'adoption – par exemple, si la clause a été adoptée avec la moitié plus une des voix des copropriétaires présents ou représentés plutôt que les trois quarts de ces voix. (Article 150 PL 16)

- **Consultation des registres**

La **consultation** du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire **en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée** à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des **frais** raisonnables, d'obtenir **copie** du contenu du registre et de ces documents. (Article 1070.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16).

## POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

- **Obligation de transmettre le procès-verbal ou la résolution**

Le conseil d'administration doit **transmettre aux copropriétaires** le **procès-verbal** ou toute **résolution**, dans les **30 jours** de la réunion des administrateurs ou de l'adoption d'une résolution [p. ex., règlement de gestion, décision relative aux affaires courantes de la copropriété, etc.]. (Article 1086.1 CcQ; nouvel article introduit dans le C.c.Q. par le l'article 46 PL 16).

- **Modification ou annulation d'une décision du conseil d'administration ou octroi d'une ordonnance par le tribunal**

Le tribunal peut annuler ou modifier une décision du conseil d'administration si elle est **partiale** ou si elle est prise dans l'intention de **nuire** aux copropriétaires ou au **mépris** de leurs droits.

Le tribunal peut également, à la demande d'un copropriétaire ou d'un administrateur, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée – par exemple, remplacer le conseil d'administration par un **administrateur provisoire** ou ordonner au conseil d'administration d'agir ou à un administrateur de cesser d'obstruer l'exécution de ses fonctions – si les administrateurs ne peuvent agir en cas d'**empêchement** ou pas suite de l'**opposition systématique** de certains d'eux. (Articles 1086.3 et 1086.4 CcQ; nouveaux articles introduits dans le C.c.Q. par le l'article 46 PL 16).

- **Cotisation spéciale**

Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes. (Article 1072.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 41 PL 16).

- **Carnet d'entretien**

Le conseil d'administration a l'obligation d'établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les **entretiens faits et à faire**, et de tenir ce carnet à jour et à la disposition des copropriétaires ainsi que de le faire réviser périodiquement. (Article 1070.2\* C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16). *\*Cet article n'est pas encore en vigueur en date du 10 août 2021.*

## POUR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

---

- **Vote au règlement de l'immeuble**

Les décisions **visant à modifier le règlement** de l'immeuble sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. C.-à-d. à la majorité « absolue\* » de 50 % +1 %. (Article 1096 C.c.Q. modifié par l'article 52 PL 16).

Cet ajout au texte de Loi par le législateur est déclaratoire : il constate la règle de droit qui devait être suivie avant la spécification écrite, et celle qui doit l'être après, à l'égard de la majorité requise en assemblée des copropriétaires pour modifier le règlement de l'immeuble.

- **Vote du copropriétaire indivis – qui n'est pas un propriétaire unique, mais conjoint, de sa fraction**

L'indivisaire d'une fraction — lorsque la copropriété est détenue en propriété par plus d'un individu — absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat [p. ex. une procuration] de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. (Article 1090 C.c.Q. modifié par l'article 48 PL 16).

- **Privation du droit de vote**

Le copropriétaire qui est privé de son droit de vote puisqu'il n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes peut à nouveau l'exercer dès qu'il acquitte **la totalité des charges communes qu'il doit**. (Article 1094 C.c.Q. modifié par l'article 51 PL 16)

- **Annulation ou modification d'une décision de l'assemblée des copropriétaires ou octroi d'une ordonnance par le tribunal.**

Pour les mêmes raisons que les décisions prises par les administrateurs, et de la même manière, soit à l'encontre d'un copropriétaire ou de l'assemblée, le cas échéant. Voir la section à cet effet ci-dessus. (Articles 1103 et 1103.1 C.c.Q. modifiés par les articles 57 et 58 PL 16).

## 7. DÉCISIONS\* EN DROIT QUÉBÉCOIS PORTANT SUR LES ODEURS ET LA FUMÉE

### 7.1 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (RÉGIE DU LOGEMENT)

#### Décision *Chartier* (2018)<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> *Chassé c. Chartier*, 2018 QCRDL 235 ; *Chartier c. Chassé*, 2018 QCCQ 2823.

**Les faits:**

- Un locataire consommait légalement du cannabis à des fins thérapeutiques.
- Une consommation importante et incommode pour les autres occupants a été prouvée.
- Décision de la Régie du logement ultimement confirmée par la Cour du Québec

**Extrait :**

« [49] ... la consommation de cannabis de la locataire cause clairement **de sérieux préjudices** et la preuve, dont le **certificat médical** de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette **consommation ne cessera pas** or, ce n'est pas parce qu'une personne **ne commet pas une infraction criminelle** en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin **que cela crée un droit d'indisposer les voisins** en leur **imposant** ce que l'on appelle couramment la **fumée secondaire**. »

**Décision Stefanelli (1996)**<sup>29</sup>

Les risques de la fumée secondaire sur la santé comme **motif** à une **règle interne** de l'immeuble interdisant de fumer dans une bâtisse à multiple logements est reconnue par les tribunaux Québécois **depuis 1996**.

La Cour du Québec a confirmé une décision d'un tribunal inférieur qui autorisait la résiliation du bail et ordonnait l'expulsion d'un locataire en raison de l'usage du tabac, entre autres motifs.<sup>30</sup>

**Extrait :**

« [34] Quant à la senteur de cigarette, 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**. »

<sup>29</sup> *Stefanelli c. Lavigne*, 1996 CanLII 12011 (QC C.Q.).

<sup>30</sup> C. GAGNON, supra note 15, p.32.

### Décision *Sidorov* (2018)<sup>31</sup>

Même en l'absence de règles spécifiques, les droits des autres copropriétaires doivent être respectés, tout comme l'**obligation de ne pas causer de trouble de voisinage**.

- D'un côté, accepter des **inconvénients normaux** du voisinage *mais*, de l'autre, s'abstenir d'avoir des comportements qui obligent les autres à subir des **inconvénients anormaux** de la présence de voisins.

#### Les faits menant à l'expulsion du locataire:

- Contexte d'un immeuble de **trois étages** en copropriété divisé qui est composé de **cinq logements**;
- L'un des appartements est loué à un **locataire** qui a une **forte consommation**, quoique médicale, de tabac et de cannabis.
- Les **caractéristiques physiques** de l'immeuble font en sorte que l'odeur est très fortement ressentie dans les autres unités et s'incruste dans le mobilier des résidents non-fumeurs (meubles et tapis).
- Les autres occupants de l'immeuble sont importunés continuellement par la fumée secondaire. Même que l'un des copropriétaires décide de louer son appartement et de quitter l'immeuble.

#### Extraits :

« [16] Une pétition transmise au locateur par tous les copropriétaires de l'immeuble lui enjoint de demander l'éviction de son locataire au motif qu'ils ne peuvent plus supporter « les odeurs de drogues en continu » provenant du logement malgré plusieurs interventions pour qu'il cesse de fumer [...] »

[19] Le locataire lui répondra qu'il possède un purificateur d'air pour lequel seulement les filtres doivent être remplacés. Il écrit également avoir remplacé le papier collant déjà installé pour mieux colmater l'ouverture au plafond. Or, malgré ces actions, [le locateur] ne constate aucune accalmie, au contraire.

[20] [Le locateur] constate également que le locataire reçoit beaucoup d'amis, lesquels fument aussi. C'est ainsi que d'avril à novembre il fut incommodé de façon quotidienne, plusieurs heures par jour par la fumée de cigarettes et autres substances.

[21] L'odeur est tellement forte en raison de la fumée qui circule par les conduites intérieures, que celle-ci s'est imprégnée dans ses tapis.

---

<sup>31</sup> *Sidorov c. Thérien*, 2018 QCRDL 3482.

[24] [Le locateur] estime pour sa part avoir fait tout en son possible pour éviter les inconvénients que causent son locataire aux autres occupants de l'immeuble, et ce, depuis longtemps, en calfeutrants les endroits desquels peuvent se propager la fumée et en avisant régulièrement le locataire de la situation, mais sans succès.

[43] [La] **présence d'odeur de cigarette** dans un logement et possiblement **de fumée secondaire** peuvent *empêcher d'autres occupants* de l'immeuble de jouir paisiblement de leur logement même si pour d'autres individus la fumée secondaire se tolère davantage. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres. » *MAIS*, un **inconfort** devient un **trouble du voisinage** lorsque « le fait [...] de **fumer** ou de permettre à d'autres personnes de fumer dans [un] logement **trouble la jouissance normale des lieux aux autres occupants** de l'immeuble *en raison des odeurs fortes, persistantes et désagréables*. »

### Décision *Koretski* (2008)<sup>32</sup>

#### **Extraits:**

« [71] La preuve révèle également que, s'agissant d'un duplex qui n'est pas de construction récente, la fumée se répand dans le logement de la locatrice, malgré les travaux effectués par son conjoint pour tenter de sceller les ouvertures [...]

[83] Dans l'affaire *Feaver c. Davidson*, la Commission de location immobilière d'Ontario (l'équivalent de la Régie du logement), avait à se prononcer sur la question suivante:

Le propriétaire demandait l'éviction du locataire qui occupe le logement situé au sous-sol de l'immeuble au motif que la fumée trouble sa jouissance paisible des lieux. Le locataire occupait le logement en vertu d'un bail verbal et la question de la cigarette n'avait jamais été discutée.

[84] Le Tribunal résume ainsi le problème qui lui était soumis:

- a) **Le locataire a-t-il le droit de fumer dans son logement ?**
- b) **Si oui, l'exercice du droit du locataire a-t-il un effet significatif sur l'utilisation ou la jouissance de son logement par la propriétaire ?**
- c) **S'il y a un effet significatif, faut-il limiter le droit du locataire ?**

[85] Dans sa décision, le Tribunal ontarien refuse la demande d'éviction à condition que le locataire cesse de fumer dans son logement.

[86] L'arbitre justifie ainsi sa décision:

---

<sup>32</sup> *Koretski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534.

« 24. Il n'y a pas si longtemps, cette demande aurait pu être considérée comme frivole. Les personnes fumaient comme si c'était leur droit inaliénable. Il était acceptable de fumer dans presque tous les lieux publics. Il aurait été considéré comme inhospitalier de refuser à un invité le droit de fumer dans sa maison et on avait certainement le droit de fumer dans sa propre maison. La question de savoir si fumer était une menace pour la santé était ouverte au débat.

25. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

27. Les limites imposées par la loi à l'usage du tabac ont été imposées en raison des preuves accablantes que le tabagisme et la fumée secondaire posent de graves risques pour la santé. Il ne peut y avoir de débat... Il est clair que les risques liés au tabagisme sont si graves qu'il est prudent d'éviter d'inhaler la fumée de cigarette...

29. La crainte de la menace suffit à elle seule à amener la personne prudente à prendre les mesures que le propriétaire a prises et à provoquer une anxiété permanente pour sa santé. Elle a le droit d'être libérée des risques liés au fait de fumer dans son logement.

30. Il n'est pas raisonnable pour le Locataire de s'attendre à continuer à fumer dans ce logement où il partage l'air avec d'autres occupants du complexe, lorsqu'un autre occupant du complexe perçoit une menace pour sa santé. Bien que le Locataire puisse choisir (sic) d'accepter les risques associés au fait de fumer, il n'a pas le droit d'exiger du Locateur qu'il les partage...

31. J'estime que le fait que le locataire fume a considérablement entravé la jouissance raisonnable de l'immeuble d'habitation par le propriétaire... »

[87] Comme on peut le constater, le Tribunal ontarien n'a pas hésité à intervenir et changer les règles du jeu en cours de bail, considérant les risques à la santé que crée la fumée de cigarettes.

[88] Depuis quelques années, le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics. Cette interdiction de fumer inclut notamment:

- (a) les espaces communs des immeubles à logements contenant plus de six unités.
- (b) les espaces communs des résidences pour personnes âgées.
- (c) les garderies en résidences privées durant les heures où des enfants sont sur les lieux.
- (d) les automobiles dans lesquelles prennent place des enfants.

[89] Si le législateur a ainsi prohibé l'usage du tabac dans la sphère publique, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs.

[90] 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.

[91] Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée. »

De ces exemples jurisprudentiels en matière de logement, on peut faire l'**analogie** et **conclure** qu'en l'**absence de toute clause dans la déclaration de copropriété**, l'odeur de la fumée de cigarette, de tabac ou d'autres substances comme le cannabis émanant d'une partie privative peut **constituer un inconvénient anormal** du voisinage *dans la mesure où*, cette fumée **se rend dans les autres parties** privatives ou même dans les parties communes.<sup>33</sup>

En d'autres termes, il s'agit d'encadrer la fumée et les odeurs en **prohibant les activités nuisibles** dans les parties privatives, *lorsque* les **caractéristiques physiques** de l'immeuble le permettent et **alimentent la nuisance de ces activités**.<sup>34</sup>

## 7.2 COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC (COPROPRIÉTÉ)

### Décision *El-Helou* (2019)<sup>35</sup>

#### Les faits:

- Contexte d'un petit immeuble de trois appartements en copropriété.
- Le copropriétaire du rez-de-chaussée a contesté la validité du règlement adopté par l'assemblée interdisant de fumer dans les parties privatives.
- La preuve démontrait que la fumée se propageait partout dans l'immeubles, dont les parties privatives des autres copropriétaires non-fumeurs.
- L'immeubles n'était pas étanche à la fumée (preuve spéciale à cet effet).

#### Résumé et extraits des motifs de la décision :

En réponse à l'argument du copropriétaire fumeur selon lequel « *un vote spécial de 90 % de tous les copropriétaires était requis pour l'adoption du projet de règlement « sans fumée » puisqu'il modifie la destination de l'immeuble* », l'honorable Chantal Massé, juge à la Cour supérieure du Québec écrit que :

- Dans ce cas, le règlement de l'immeuble interdisant de fumer « **n'a pas pour effet de modifier la destination** de l'immeuble, mais s'inscrit dans **le prolongement de sa**

<sup>33</sup> C. GAGNON, supra note 15, p. 33.

<sup>34</sup> *Id.*

<sup>35</sup> *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 Saint-Gérard*, 2019 QCCS 2238.

**destination résidentielle** compte tenu du **caractère non-étanche** des unités d'habitation en cause ».

- La Cour a **confirmé la validité** d'un règlement sans fumé interdisant la fumée dans les parties privatives qui a été **adopté à 50 % des voix des copropriétaires**.

**En réponse à l'argument du copropriétaire fumeur de cannabis à l'effet que** « *cette interdiction de fumer n'entre pas dans le droit d'un syndicat de copropriété d'encadrer ou aménager le droit de fumer lequel est un droit inaliénable de chaque copropriétaire* » ...

- La Cour supérieure du Québec confirme qu'**il n'existe pas de droit inaliénable** - inviolable / intouchable - **à fumer dans son unité pour chaque copropriétaire**. Dans ce cas, **un droit n'est pas acquis\*** tant qu'il n'a pas été consacré, voir écrit en termes clairs et express, dans un texte de loi ou déclaration de copropriété.
- « [14] [II] n'existe pas de droit inaliénable à fumer dans son unité pour chaque copropriétaire; au contraire, [le droit applicable<sup>36</sup>, penche plutôt] vers une obligation de s'abstenir de fumer dans des environnements qui font en sorte que d'autres personnes sont susceptibles de voir leur santé affectée par la fumée secondaire, qu'il s'agisse d'un milieu de travail, d'hôpitaux ou de lieux résidentiels comme [dans la décision El-Helou]. »

---

\*Pour plus d'information sur les droits acquis voir le document « Q&A » disponible au même endroit que le présent document informatif.

---

<sup>36</sup> « Le droit commun en matière de trouble de voisinage, l'article 976 C.c.Q. et la disposition particulière de l'article 1063 C.c.Q., en concurrence avec les nombreuses autorités judiciaires faisant un lien entre les effets de la fumée secondaire et la santé des personnes qui y sont exposées, et la Charte des droits et libertés de la personne et le droit à la vie et à la sûreté et à l'intégrité de la personne qu'elle consacre ». : *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 Saint-Gérard*, 2019 QCCS 2238, par. 14.

## BIBLIOGRAPHIE

---

Christine Béland et Sophie Croisetière, *Aide-mémoire relatif aux modifications législatives apportées au code civil du Québec en matière de copropriété divise (PL 16, PL 141, PL 41, DÉCRET 442-2020 ET ARRÊTÉ 2020-032)*, Chambre des notaires du Québec, 13 juin 2020, (en ligne : [https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rnj6p8\\_aide\\_memoire\\_07\\_05\\_2020.pdf?utm\\_campaign=606571\\_microsite\\_MINUTE\\_%7C\\_4\\_juin\\_2020\\_HTTPS\\_-\\_Copie&utm\\_medium=email&utm\\_source=Message@cnq-All\\_Users](https://naimgs.s3.amazonaws.com/cdn/FIVE/10343/sGvLhdTT920Nt5rnj6p8_aide_memoire_07_05_2020.pdf?utm_campaign=606571_microsite_MINUTE_%7C_4_juin_2020_HTTPS_-_Copie&utm_medium=email&utm_source=Message@cnq-All_Users)).

Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 5<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, 2020, 980 p.

CONDOLÉGAL, (en ligne : <https://fr.condolegal.com/syndicat/fiches-pratiques/sousfiches/637-majorites-en-assemblee>).

LACOPROPRIÉTÉ.INFO, *Le fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires*, Changements législatif, ISBN 2369-5390, (en ligne : [http://www.lacopropriete.info/main.cfm?l=fr&p=14\\_100](http://www.lacopropriete.info/main.cfm?l=fr&p=14_100)), (consulté le 10 août 2021).

Smoke-free housing Ontario (Mars 2011, révisé en 2016), *HOW TO IMPLEMENT A NO-SMOKING POLICY FOR A MULTI-UNIT DWELLING. A Protocol for Condominiums and Housing Co-operatives in Ontario*, (en ligne : <https://smokefreehousingon.ca/wp-content/uploads/2015/11/on-condo-coop-protocol-2011.pdf>).

Sylvio Normand, « Introduction au droit des biens », 3<sup>e</sup> édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, (en ligne : <https://edocrtrine.caij.qc.ca/wilson-et-lafleur-livres/157/1661283434>) (KEQ 264 N847 2020).



---

Nous reconnaissons l'appui financier du gouvernement du Canada

Financé par le gouvernement du Canada  
Funded by the Government of Canada



**Les documents diffusés ne reflètent que l'opinion de leurs auteurs et ne constituent pas un avis juridique.**

© Association pour la santé environnementale du Québec, 2021. Les logos de l'ASEQ-EHAQ apparaissant dans ce document ou toute autre communication électronique ou autre forme de documentation provenant de l'ASEQ-EHAQ ne peuvent pas être copiés ni reproduits. Tous droits réservés par l'ASEQ-EHAQ.

**ASEQ-EHAQ**

Association pour la santé environnementale du Québec • Environmental Health Association of Québec  
C.P./P.O. # 364, Saint-Sauveur, Québec J0R 1R0  
514-332-4320 • bureau@aseq-ehaq.ca • office@aseq-ehaq.ca  
aseq-ehaq.ca • ecoasisquebec.ca

**Français :** HypersensibiliteEnvironnementale.com  
LaVieEcolo.ca

**English:** Environmentalsensitivities.com  
EcoLivingGuide.ca