

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-050695-090

DATE : 30 juin 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.S.

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES DU
BOURG DE LA RIVE**

Demandeur

c.

**GHISLAINE BROWNSTEIN
IRWIN BROWNSTEIN**

Défendeurs

TRANSCRIPTION DES MOTIFS DU JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE LE 22 juin 2011

INTRODUCTION

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête en injonction permanente initiée par le Syndicat de copropriétaires du Bourg de la Rive (« **Syndicat de copropriétaires** ») à l'encontre de deux copropriétaires, Monsieur et Madame Brownstein (« collectivement **Défendeurs** ») auxquels elle reproche d'enfreindre les Règlements établis par Déclaration de copropriété intervenue le 27 mars 2002 (« **Déclaration de copropriété** »)¹.

¹ Pièce P-1.

[2] Le Bourg de la Rive est un ensemble immobilier de qualité construit en bordure de la Rivière-des-Prairies, comprenant 89 unités de copropriétés divisées dont 77 unités réparties sur deux ailes de quatre étages et 12 maisons en rangée.

[3] Les Défendeurs détiennent l'unité 101 située au rez-de-chaussée de l'Aile Est, à l'extrémité Nord de la copropriété, en bordure de la Rivière-des-Prairies.

[4] Le Syndicat de copropriétaires leur reproche d'avoir violé les Règlements de la copropriété en installant sans autorisation préalable de son conseil d'administration un abri qu'ils ont par ailleurs fixé à même la pelouse.

[5] Il les blâme également d'avoir aménagé sans autorisation un espace floral, des bacs à fleurs et un système d'arrosage automatique pour la plantation à même les parties communes.

[6] Le Syndicat de copropriétaires réclamait dans sa procédure le remboursement des honoraires extrajudiciaires encourus pour faire valoir leur réclamation. Il a tenté en début d'audience de déposer un amendement à la Déclaration de copropriété qui l'autorise à réclamer ce remboursement.

[7] Les Défendeurs se sont opposés au dépôt de l'amendement qui n'avait jusque-là pas été allégué, au motif qu'ils étaient pris par surprise et souhaitaient pouvoir amender leur défense pour en contester la validité.

[8] Pour éviter la remise de l'audience, le Syndicat de copropriétaires a accepté de retirer sa demande de remboursement des honoraires extrajudiciaires, moyennant une réserve de recours.

[9] L'audience n'a donc procédé que sur la question de la légalité des installations et le Tribunal a réservé le recours de la demanderesse à l'égard du remboursement d'honoraires extrajudiciaires.

LES TÉMOINS

[10] Trois témoins ont été entendus à l'audience : M^e Serge Brassard, comme représentant du Syndicat de copropriétaires, et les deux Défendeurs.

LES FAITS

[11] Les Défendeurs ont acquis l'unité 101 du projet de condominiums du Bourg de rive en 2001, avant sa construction.

[12] Ils y ont emménagé durant l'été 2002.

[13] À l'été 2005, ils ont acheté, sur conseil de leur décorateur, un ensemble de meubles de jardin pour la terrasse comprenant une table, des chaises droites et chaises longues, qu'ils ont agrémenté d'un abri de toile rouge mesurant 11 pi par 16 pi pour couvrir leur terrasse de dalles de béton et se protéger de la pluie et du vent.

[14] Les Défendeurs ont installé cet abri, de même qu'aménagé un espace floral et mis en place un système d'arrosage automatique et des bacs à fleurs qui empiètent sur la pelouse, sans obtenir l'autorisation préalable du conseil d'administration.

[15] L'abri est généralement installé au mois de mai et il est démantelé à l'automne, de sorte qu'il ne demeure en place que durant la saison estivale. Il comporte un toit, de même que des rideaux de toile et des moustiquaires qui demeurent généralement ouverts. L'abri est fixé au sol à l'aide d'ancrages de métal vissés d'un côté dans les dalles de béton de leur terrasse et de l'autre, dans la pelouse. Pour plus de confort, deux unités de chauffage radiant ont été accrochées à l'intérieur de l'abri sur son armature de métal.

[16] En 2005, le conseil d'administration du Syndicat de copropriétaires a mis en place un comité chargé d'étudier l'opportunité de permettre l'installation d'auvents et d'abris comme celui des Défendeurs. Madame Brownstein a été invitée à participer à ce comité.

[17] Au terme de son analyse, le comité a soumis un rapport au conseil d'administration du Syndicat de copropriétaires, à l'égard duquel Madame Brownstein a fait valoir sa position dissidente par écrit².

[18] Dans son rapport, le comité recommandait de permettre aux propriétaires des terrasses et des balcons du 4^e étage d'installer un auvent rétractable suivant des critères stricts et un processus uniformisé, de manière à assurer l'homogénéité de l'ensemble. Cette recommandation n'a toutefois pas été adoptée par le conseil d'administration par la suite. Le comité jugeait que l'abri des Défendeurs était interdit aux termes des Règlements de la Déclaration de copropriété. Il recommandait de ne pas initier de démarche pour modifier la Déclaration de copropriété afin de permettre les abris. Il suggérait par ailleurs que le conseil d'administration mette les Défendeurs en demeure de ne plus ériger d'abri dans l'avenir. C'est ce qui fut fait.

[19] Après avoir demandé sans succès aux Défendeurs de démanteler l'abri couvrant leur terrasse, le Syndicat de copropriétaires a choisi de s'adresser au Tribunal pour obtenir une ordonnance interlocutoire et permanente afin d'assurer le respect de la Déclaration de copropriété. Il a choisi de procéder uniquement au fond sur la demande d'injonction permanente.

² Le rapport du Comité des aménagements extérieurs et la lettre de Madame Brownstein, pièce **P-8**.

[20] En juin 2010, lors de l'Assemblée des copropriétaires, une Motion visant à abandonner le recours entrepris contre les Défendeurs a fait l'objet d'un vote et a été rejetée par une faible majorité des voix.³

QUESTIONS EN LITIGE

[21] Dans le contexte de ce litige, le Tribunal est appelé à trancher les questions suivantes :

1. L'abri installé par les Défendeurs contrevient-il aux Règlements tels qu'établis à la Déclaration de copropriété de 2002?
2. Les Défendeurs contreviennent-ils aux Règlements par le fait qu'ils ont installé un espace floral de même que des bacs à fleurs et un système d'arrosage automatique à même la pelouse, dans une partie commune de la copropriété?
3. L'injonction demandée est-elle le remède approprié?

ANALYSE

1. L'abri installé par les Défendeurs contrevient-il aux Règlements tels qu'établis à la Déclaration de copropriété de 2002?

[22] Il convient de revoir les dispositions pertinentes de la Déclaration de copropriété intervenue en mars 2002⁴, avant que d'aborder les articles pertinents du *Code civil du Québec* en matière de copropriété.

DISPOSITIONS PERTINENTES DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

[23] La Déclaration de copropriété définit les termes « balcon » et « terrasse/patio » comme suit :

« Balcon : Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative.

Terrasse/patio : Espace de terrain tenant lieu de balcon, en saillie des murs extérieurs, dans le prolongement et au bénéfice des parties privatives situées au rez-de-chaussée. »

[24] Elle identifie à l'article 8 les parties communes, dont les balcons, terrasses et patios⁵, tout en précisant à l'article 11A 3. que les balcons, patios et terrasses attenants

³ Pièce P-9.

⁴ Pièce P-1.

⁵ Voir les articles 8.1 et 8.4 qui se lisent ainsi :

à chacune des parties privatives, ainsi que les éléments de séparation ou clôtures, sont des parties communes à usage restreint⁶.

[25] Aussi, chaque copropriétaire a l'obligation d'en user conformément aux Règlements, tel que prévu à l'article 16, aux 5^e et 6^e paragraphes comme suit :

« [...] Les terrasses et/ou patios réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées, selon leur vocation propre, à l'usage du copropriétaire concerné et de sa famille dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE. »

[Soulignement du Tribunal]

[26] La Déclaration de copropriété énonce à son article 29 les obligations et devoirs du Syndicat de copropriétaires, y incluant le devoir d'assurer le respect de la destination

« LES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 8

Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes; [sic]

8.1 La totalité du sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins, les terrasses ou patios, les espaces verts; les installations d'aqueduc et d'égouts;

[...]

8.4 les balcons et terrasses, les patios, les cases de rangement; »

[Soulignements du Tribunal]

⁶ Voir l'article 11 A 3. qui se lit ainsi :

« PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES À L'USAGE DES COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT

(APPARTEMENTS ET MAISONS DE VILLE)

ARTICLE 11 A

Ces parties communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives (TANT DES APPARTEMENTS QUE DES MAISONS DE VILLE) mais doivent, par leur nature, être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement et comprennent :

[...]

3. les balcons, patios et/ou terrasses attenants à chacune des parties privatives ainsi que les éléments de séparation et/ou clôtures les entourant; »

de l'immeuble, des parties privatives et communes, de même que le respect des Règlements⁷, qu'on retrouve à la deuxième partie de la Déclaration de copropriété.

[27] Les articles 73 et 74 des Règlements imposent certaines restrictions aux copropriétaires dans la jouissance et l'usage des parties privatives, de manière à préserver l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble.

[28] L'article 75 traite des conditions de jouissance des parties communes et prévoit que personne ne doit briser, couper, détruire ou changer les pelouses ni placer d'objets sur celles-ci de façon à les endommager, non plus qu'employer les parties communes pour l'installation de plantations « *sans l'autorisation de l'Assemblée des copropriétaires* », tel qu'il ressort des sous-articles 75.6 et 75.7⁸.

⁷ Voir l'article 29, paragraphes 1. et 3. :

« Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

1. assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente Déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

[...]

3. représenter eux-mêmes le syndicat de copropriétaires dans tous actes civils et dans toutes actions ou procédures en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat; [...] »

⁸ Les articles 75.6 et 75.7 se lisent ainsi :

« CONDITIONS DE JOUISSANCE DES « PARTIES COMMUNES »

ARTICLE 75

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration et aux règlements que l'assemblée des copropriétaires pourra édicter en tout temps, chacun des copropriétaires aura l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, savoir :

[...]

75.6 personne ne brisera, détruira, coupera, changera ou salira quelque partie de la propriété constituant l'aménagement paysager, incluant les pelouses, les arbres, les arbustes, les fleurs, les plates-bandes, ni ne placera des chaises, des tables ou autres objets sur les pelouses de façon à les endommager, à en empêcher la pousse normal ou nuire au travail d'entretien;

75.7 aucun endroit des parties communes ne sera employé par quelque copropriétaire ou occupant pour l'installation et le maintien des cordes à linge, poubelles, jeux, clôtures ou autres barrières, haies, jardins ou autres plantations, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. »

[Cité textuellement] »

[29] En ce qui concerne l'usage des parties communes à usage restreint, l'article 76 1^o traite de l'usage des fenêtres, balcons et terrasses notamment en précisant ce qui suit :

« **1^o Fenêtres et balcons et terrasses**

Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou terrasse a l'usage exclusif à la partie de ce balcon ou terrasse attenante à son appartement et délimitée par une clôture ou tout autre élément de division. Il est clairement établi par les présentes que pour les appartements situés au rez-de-chaussée ayant l'usage exclusif d'un patio et/ou d'une terrasse cet usage exclusif ne se limite qu'à la partie du patio/terrasse délimitée par des dalles de béton ou du bois.

Chaque propriétaire dont l'appartement comporte un balcon devra assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance, il devra de plus éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie;

Chaque copropriétaire dont l'appartement donne accès à une terrasse et/ou patio devra assurer le bon entretien et la propreté de cette terrasse et/ou patio; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance; il devra de plus éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie;

Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne pourra être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres ou sur les balcons, aucune corde à linge ou séchoir à linge ne sera installé sur les balcons. Seul un ameublement saisonnier sera permis;

Aucun objet désagréable à la vue ne pourra être installé sur les terrasses; aucune corde à linge ou séchoir à linge ne sera installé sur les terrasses. Seul un ameublement saisonnier sera permis;

[...] »

[Soulignements du Tribunal]

DROIT APPLICABLE

[30] Les dispositions de la Déclaration de copropriété doivent être lues avec celles du *Code civil du Québec*, qui définit également les parties communes et privatives⁹ et

⁹ Les articles 1043 et 1047 C.c.Q. se lisent ainsi :

« **1043.** Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

précise les droits et obligations de chaque copropriétaire à leur égard, de même qu'à l'égard des parties communes à usage restreint.

[31] Ainsi, l'article 1063 C.c.Q.¹⁰ prévoit pour chaque copropriétaire le droit d'usage et la libre jouissance de la partie privative et des parties communes, sous réserve de son devoir de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Le droit de copropriété demeure donc d'un caractère relatif puisqu'il s'exerce dans un cadre collectif¹¹.

[32] L'article 1054 C.c.Q.¹² rappelle que le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes.

[33] L'article 1056 C.c.Q.¹³ tempère cette règle en prévoyant que la Déclaration de copropriété ne peut imposer de restriction aux droits des copropriétaires que dans la mesure où « *elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation* ».

[34] La doctrine et la jurisprudence reconnaissent par ailleurs que la Déclaration de copropriété est un acte unilatéral imposé par le promoteur. Il peut être qualifié de con-

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

1047. Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant. »

¹⁰ L'article 1063 C.c.Q. se lit ainsi :

« Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

¹¹ *Syndicat Northcrest c. Anselem*, AZ-98021724 (C.S.), p.8, conf. 2002 R.J.Q. 906 (C.A.), inf. 2 R.C.S. 551 (CSC).

¹² L'article 1054 C.c.Q. se lit comme suit :

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

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

¹³ L'article 1056 C.c.Q. se lit ainsi :

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

trat d'adhésion au sens de l'article 1379 C.c.Q.¹⁴ et s'interprète en cas d'ambiguïté en faveur de l'adhérent, à la lumière de l'article 1432 C.c.Q.¹⁵

[35] La jurisprudence a eu l'occasion d'interpréter les règlements de copropriété et la portée des restrictions qui y sont imposées en matière d'aménagement de balcons, terrasses et patios.

[36] Dans *Syndicat Northcrest c. Anselem*¹⁶, la Cour supérieure accueillait une demande d'injonction formulée à l'endroit de copropriétaires qui avaient érigé une *Souccah* sur leur balcon, alors que le règlement interdisait l'installation de décorations, de même que la modification et la construction des balcons.

[37] La Cour supérieure refusait d'y voir une application discriminatoire de la Déclaration de copropriété. Elle voyait son jugement confirmé par la Cour d'appel à cet égard, tandis que la Cour suprême infirmait ce jugement, non pas en raison de l'interprétation donnée à la restriction contenue à la Déclaration de copropriété, mais plutôt au motif que cette restriction portait atteinte à la liberté de religion garantie par l'article 3 de la *Charte québécoise des droits et libertés*.

[38] Dans l'affaire *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II c. Coupa*¹⁷, la juge Claudine Roy a eu à se prononcer sur des restrictions en matière d'usage de fenêtres, balcons, patios et terrasses, dans le contexte d'un règlement presque identique à celui en l'espèce.

[39] Dans ce cas, le syndicat de copropriété soutenait que l'installation d'une remise, mesurant 7 pieds par 5 pieds de profondeur et 8 pieds de hauteur, comportant une porte et une fenêtre et installée sur la terrasse d'une des unités pour permettre le rangement de meubles de jardin contrevenait au Règlement de copropriété.

[40] Le Syndicat de copropriété plaidait que même si elle n'était pas spécifiquement interdite par le règlement, elle n'était pas pour autant autorisée et constituait un changement de destination de l'immeuble en violant l'apparence et la consistance de l'immeuble.

¹⁴ L'article 1379 C.c.Q. se lit comme suit :

« Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées.

Tout contrat qui n'est pas d'adhésion est de gré à gré. »

¹⁵ L'article 1432 C.c.Q. se lit :

« Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. »

¹⁶ *Syndicat Northcrest c. Anselem*, préc., note 11.

¹⁷ 2007 QCCS 1624.

[41] La juge Roy refusait de conclure à un changement de destination et rappelait à cet égard les propos de la Cour d'appel dans *Kilzi c. Syndicat de copropriétaires du 10 400 boul. l'Acadie*¹⁸ au passage suivant :

« Les auteurs reconnaissent généralement que les caractères et la situation de l'immeuble se traduisent, de façon pratique, par la qualité de la construction et des matériaux employés, par l'harmonie de l'ensemble immobilier, par les aménagements intérieurs et extérieurs, par l'environnement particulier ou la situation de l'immeuble, par exemple, dans un quartier luxueux ou populaire ou encore à proximité d'un cours d'eau ou d'une autoroute. Ces principes ont aussi été appliqués par la jurisprudence québécoise. »¹⁹

[42] Selon la juge Roy, même une interprétation large de la notion de « *destination de l'immeuble* » ne lui permettait pas de conclure que la remise servant à ranger les meubles autrement disposés sur la terrasse modifiait la destination de l'immeuble.

[43] Appelée à traiter de l'interdiction de changer l'apparence et la consistance de la terrasse ou d'y installer des objets désagréables à la vue, elle refusait de l'appliquer à la remise puisque, dans le contexte global de la déclaration de copropriété et des autres dispositions du règlement, elle était d'avis que les termes *apparence* et *consistance* réfèrent plutôt aux caractéristiques structurelles de la terrasse (plancher, balustrade, mur, etc.) qu'aux objets déposés sur la terrasse.

[44] Elle rejetait par ailleurs l'argument du syndicat de copropriété voulant que tout ce qui n'est pas autorisé est interdit. Partant du principe de la libre jouissance des biens, elle signalait qu'il y a plutôt lieu d'appliquer le principe inverse. Ainsi, selon elle, si les copropriétaires voulaient interdire un objet mobilier particulier, ils devaient le prévoir expressément au Règlement, « *comme ils l'ont fait, par exemple, pour les cordes à linge.* »²⁰

APPLICATIONS DES PRINCIPES AUX FAITS

[45] Le Tribunal juge opportun de distinguer en l'espèce les faits de l'affaire *Syndicat Northcrest c. Anselem*²¹, où la construction de *Souccah* sur un balcon a été jugée contraire au règlement de copropriété qui interdisait de fermer, isoler ou décorer un balcon, un patio de quelque manière que ce soit. Ici, l'abri en cause ne s'apparente pas à une *Souccah* et le texte du règlement diffère en ce qu'il n'est prévoit pas pareille interdiction pour les terrasses.

¹⁸ [2001] R.J.Q. 2410 (C.A.).

¹⁹ *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II c. Coupal*, préc., note 16, paragr. 28.

²⁰ *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II c. Coupal*, préc., note 16, paragr. 41.

²¹ *Syndicat Northcrest c. Anselem*, préc., note 11.

[46] L'affaire *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*²², qui mettait en cause l'agrandissement d'un balcon de condo n'est pas non plus transposable aux faits en l'espèce.

[47] Aussi, à l'instar des principes qui se dégagent de l'affaire *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II*²³, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'interpréter de manière restrictive la Déclaration de copropriété et l'interdiction qui y est stipulée.

[48] Si le texte des Règlements de l'Immeuble en cause se rapproche étrangement de celui qu'on retrouve dans l'affaire *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II*²⁴, le Tribunal ne manque pas noter qu'en l'espèce l'article 76 traite séparément des interdictions reliées aux balcons et terrasses en prévoyant pour chacun un paragraphe distinct.

[49] L'interdiction des paravents et auvents stipulée relativement aux balcons n'est pas reproduite au paragraphe qui traite des terrasses, contrairement à l'ensemble des autres restrictions mentionnées relativement auxdits balcons.

[50] Le Tribunal en conclut qu'on a voulu distinguer le cas des terrasses de celui des balcons et n'a pas voulu prohiber les paravents et auvents sur les terrasses.

[51] Le Syndicat de copropriétaires soutient que le fait que ledit paragraphe stipule que « *Seul un ameublement saisonnier sera permis* » suffit à interdire l'installation d'un abri comme celui des Défendeurs. Selon lui, le terme « *ameublement* » ne peut s'étendre à l'abri en cause qui ne peut être qualifié de meuble puisqu'il est fixé par ancrage.

[52] Le terme « *ameublement* » est défini au Larousse comme un « *ensemble des meubles et objets qui garnissent ou ornent un logement, une pièce* ». L'adjectif « *saisonnier* » est défini comme étant « *relatif à une saison, à une telle époque de l'année* ». L'emploi combiné des termes signifie qu'il doit s'agir de meubles et objets qui ne sont installés que durant la saison « *estivale* ».

[53] Le Tribunal est d'avis que l'abri n'est pas un immeuble par le seul fait qu'il est sécurisé au sol par quatre attaches de manière à résister au vent et qu'il comporte un toit, des rideaux et moustiquaires. Ses rideaux sont ouverts la majorité du temps. Il peut être démantelé et déplacé. Il s'agit donc d'un bien meuble.

²² AZ-98022137 (C.S.).

²³ *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II c. Coupal*, préc., note 16; voir également l'affaire *Syndicat de copropriétaires Les Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen*, REJB 1998-09681 (C.S.).

²⁴ *Syndicat de la copropriété Les Terrasses du Lac Phase II c. Coupal*, préc., note 16.

[54] Au Québec, la saison estivale s'étend généralement du mois de mai au mois de septembre. L'abri est installé durant cette période de sorte qu'il peut être qualifié de saisonnier.

[55] Par ailleurs, l'ameublement saisonnier a évolué au courant des dernières années. Les parasols traditionnellement installés au-dessus des tables à l'extérieur ont cédé le pas aux abris qui permettent aux gens de mieux profiter de la courte saison estivale.

[56] Ainsi, des abris de ce type sont vendus chez tous les détaillants de piscines, d'accessoires et de meubles de jardin, voire même en quincaillerie, au même titre que les ensembles de tables et chaises ou les chaises longues.

[57] Qu'en est-il des systèmes de chauffage qui sont installés à l'intérieur de la toile à même l'armature?

[58] Le Tribunal ne voit pas en quoi ces systèmes contreviennent aux Règlements énoncés à la Déclaration de copropriété. Dans la mesure où le Syndicat de copropriétaires n'a pas démontré qu'il s'agissait d'éléments susceptibles de causer une augmentation de prime d'assurance, l'argument voulant qu'ils soient susceptibles d'accroître le risque assurable n'est que pure spéculation et n'a pas été démontré. Qu'il s'agisse d'un chauffage d'appoint au sol ou de lampes chauffantes, il s'agit d'objets qui entrent dans la définition d'ameublement saisonnier.

[59] Dans la mesure où l'abri en cause n'est pas prohibé à la Déclaration de copropriété notamment à l'article 76 en ce qui concerne l'usage des terrasses et puisqu'il s'inscrit dans une définition évoluée de l'ameublement saisonnier, qu'il embellit le paysage et ne peut en ce sens être qualifié d'objet désagréable à la vue, le Tribunal conclut qu'il n'est pas interdit en l'espèce.

[60] Par ailleurs, le Tribunal est d'avis que l'abri ne contrevient pas à la destination de l'immeuble, n'en compromet pas l'harmonie d'ensemble ni n'en change l'apparence ou la consistance.

[61] Cela dit, les Défendeurs doivent s'assurer que l'installation de l'abri ne déborde pas les parties communes à usage restreint par le fait qu'il soit fixé à la pelouse d'un côté ce qui contrevient à l'article 76 1^o des Règlements qui prévoit précisément que *« pour les appartements situés au rez-de-chaussée ayant l'usage exclusif d'un patio et/ou d'une terrasse cet usage exclusif ne se limite qu'à la partie du patio/terrasse délimitée par des dalles de béton ou du bois. »*

[62] Ainsi, à moins d'obtenir l'autorisation de l'Assemblée des copropriétaires à cet égard, les ancrages de l'abri du côté extérieur de la terrasse devront être retirés de la pelouse et réinstallés à même la terrasse.

2. Les Défendeurs contreviennent-ils aux Règlements par le fait qu'ils ont installé un espace floral de même que des bacs à fleurs et un système d'arrosage automatique à même la pelouse, dans une partie commune de la copropriété?

[63] Le Tribunal estime que l'aménagement de l'espace floral à même les parties communes de l'immeuble viole les articles 75.6 et 75.7, tout comme l'installation de bacs à fleurs ou du système d'arrosage automatique de la plantation.

3. L'injonction demandée est-elle le remède approprié?

[64] La jurisprudence reconnaît le bien-fondé de l'ordonnance injonctive en vertu de l'article 1080 C.c.Q. pour assurer le respect des Règlements de l'immeuble²⁵.

[65] En l'espèce, le Syndicat de copropriétaires a l'obligation d'assurer le respect des Règlements de l'immeuble auxquels les Défendeurs contreviennent par l'ancrage de l'abri dans la pelouse, l'aménagement de l'espace floral et l'installation du système d'arrosage automatique et les bacs à fleurs à même la pelouse.

[66] Toutefois, le Tribunal constate que la mise en demeure transmise au nom du Syndicat de copropriétaires en date du 26 mars 2009, pièce P-3, ne concernait que l'utilisation de l'abri sans faire mention des ancrages, ni de l'empiètement des parties communes, que ce soit par le biais du système d'arrosage de l'aménagement floral, ou par l'installation de bacs à fleurs. Le Tribunal a conclu que l'abri n'était pas en soi illégal.

[67] Dans ce contexte, le Tribunal estime qu'il y a lieu de donner droit à la suggestion de l'avocat des Défendeurs voulant qu'il leur soit permis de requérir l'autorisation de l'Assemblée des copropriétaires et en cas de refus, qu'il leur soit ordonné de retirer les ancrages de l'abri de la pelouse et de les replacer à même leur terrasse, de même que de démanteler et délocaliser au besoin le système d'arrosage qui empiète sur les parties communes, de déplacer les bacs à fleurs et de replacer les aires de pelouse aménagées en espace floral.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[68] **REJETTE** la demande d'ordonnance en injonction permanente en ce qui concerne le démantèlement de l'abri, sous réserve de ce qui suit;

[69] **ACCUEILLE** la requête en injonction permanente en ce qui concerne l'empiètement des parties communes;

²⁵ *Syndicat Northcrest c. Anselem*, préc., note 11, voir également *Trillium Court Condominium c. Ouellette*, préc., note 22.

[70] **PERMET** aux défendeurs de présenter une demande d'autorisation à l'assemblée des copropriétaires de la partie demanderesse pour obtenir la permission d'ancrer leur abri à même la pelouse et/ou d'employer une partie commune aux fins d'un aménagement floral ou d'un système d'arrosage automatique dans les sept (7) jours du présent jugement;

[71] **ORDONNE** aux défendeurs dans les trente (30) jours du présent jugement ou s'ils présentent une demande d'autorisation de l'Assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la réception d'un avis écrit de ladite assemblée le cas échéant, de retirer à leurs frais de la pelouse les ancrages de l'abri installé sur la terrasse attenante à l'unité privative du 101, de même que toute installation ou tout objet leur appartenant déposé ou installé sur la pelouse, y incluant l'aménagement floral, les bacs à fleurs et le système d'arrosage automatique, et de remettre la pelouse en état aux endroits où elle aura été préalablement retirée;

[72] **AVEC DÉPENS.**

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.S.

M^E CATIA LAROSE
DE CHANTAL, D'AMOUR, FORTIER sencrl
Avocate du demandeur

M^E OLIVIER LAURENDEAU
LAURENDEAU HERBERT
Avocat des défendeurs

Date d'audience : 9 et 10 juin 2011