

Université de Montréal

**À la recherche d'une définition de la destination de l'immeuble en
copropriété divisée au Québec**

Par

Sylvain Carrier

Faculté de droit

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales

En vue de l'obtention du grade

De Maîtrise en droit (LL.M.), option recherche

Juin 2015

© Sylvain Carrier, 2015

RÉSUMÉ

Le droit de propriété, théoriquement absolu, est restreint dans le cadre de la copropriété divise étant donné le contexte individuel et collectif dans lequel il s'exerce. En fait, l'intérêt collectif peut lui imposer des restrictions, mais à certaines conditions. L'une d'entre elles, essentielle, est le respect de la destination de l'immeuble. Or, la notion de destination de l'immeuble ne fait l'objet d'aucune disposition législative permettant de la définir.

Afin de préciser cette notion, deux conceptions ont été développées. La première est à l'effet qu'on doit tenir compte, dans la recherche de la destination de l'immeuble, de ses caractères et de sa situation. La deuxième prévoit plutôt qu'il faut distinguer ces trois éléments. Même si la première thèse est majoritairement admise en jurisprudence, nous croyons que les tribunaux interprètent trop largement cette notion, qui devrait être mieux circonscrite.

Après une revue de la littérature et une analyse jurisprudentielle, nous développerons notre propre conception de la notion de destination, qui sera une voie mitoyenne entre les deux conceptions établies, et proposerons des améliorations quant à la rédaction de cette clause dans la déclaration de copropriété.

Mots-clés : Destination de l'immeuble, affectation, copropriété divise, droit des biens, propriété, 1056 C.c.Q., 1063 C.c.Q., caractères de l'immeuble, situation de l'immeuble.

ABSTRACT

The right of ownership, absolute in theory, is restricted in the context of divided co-ownership because of the individual and collective environment in which it occurs. In fact, the collective interests may impose restrictions which have to respect certain conditions. One of these conditions, essential, is the respect of the destination of the immovable. Unfortunately, the notion of destination of the immovable is not the subject of any legislation to define it.

To precise this notion, two concepts have been developed. The first is to the effect that we must take into account in the search for the destination of the immovable, its characteristics and location. The second concept rather provides that we must distinguish destination from characteristics and location. While the first thesis is mostly accepted in jurisprudence, we believe that the courts interpretation of that notion is too extended, which should be more circumscribed.

After a review of the literature and a jurisprudence analysis, we will develop our own concept of the notion of destination, which will be a middle ground between the two established concepts, and will propose improvements on the drafting of this clause in the declaration of co-ownership.

Keywords: Destination of the immovable, affectation, divided co-ownership, property laws, property, 1056 C.c.Q., 1063 C.c.Q., characteristics of the immovable, location of the immovable.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| RÉSUMÉ | I |
| ABSTRACT | II |
| TABLE DES ABRÉVIATIONS | VI |
| REMERCIEMENTS | X |
| AVANT-PROPOS | XI |
| | |
| INTRODUCTION..... | 1 |
| | |
| PREMIÈRE PARTIE : ANALYSE DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE..... | 17 |
| | |
| 1- DES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ..... | 18 |
| | |
| <i>a) Des restrictions générales au droit de propriété classique.....</i> | <i>18</i> |
| | |
| <i>b) Des restrictions particulières du droit de la copropriété divise: la destination de l'immeuble</i> | <i>22</i> |
| | |
| 2- ABSENCE DE DÉFINITION CLAIRE | 25 |
| | |
| <i>a) En France</i> | <i>28</i> |
| | |
| <i>b) Au Québec.....</i> | <i>32</i> |

| | | |
|---|---|-----|
| 3- | DIVERGENCE QUANT À LA CONCEPTION DE DESTINATION DE L'IMMEUBLE | 34 |
| | <i>a) Les caractères et la situation de l'immeuble</i> | 36 |
| | i) Les caractères | 36 |
| | ii) La situation | 39 |
| | <i>b) La conception élargie</i> | 41 |
| | <i>c) La conception étroite</i> | 44 |
| 4- | UNE VOIE « MITOYENNE » POSSIBLE? | 51 |
| DEUXIÈME PARTIE: INTERPRÉTATIONS JURISPRUDENTIELLES | | 65 |
| 1- | ADOPTION DE LA CONCEPTION ÉLARGIE | 66 |
| | <i>a) Sous le code civil du Bas-Canada</i> | 66 |
| | <i>b) Sous le Code civil du Québec</i> | 69 |
| 2- | ILLUSTRATIONS ET ANALYSE..... | 81 |
| | <i>a) Des rapports avec les autres copropriétaires.....</i> | 84 |
| | i) L'exercice d'un métier ou d'une profession | 85 |
| | ii) Le droit de location | 89 |
| | iii) La possession d'animaux..... | 98 |
| | <i>b) Des actions touchant l'intégrité de l'immeuble</i> | 110 |

| | |
|---|------------|
| i) Le changement du revêtement des planchers..... | 110 |
| ii) Conservation de l'immeuble..... | 115 |
| | |
| CONCLUSION | 126 |
| | |
| TABLE DE LA LÉGISLATION | 137 |
| TABLE DES JUGEMENTS..... | 138 |
| BIBLIOGRAPHIE..... | 141 |

TABLE DES ABRÉVIATIONS

I. ABRÉVIATIONS RELATIVES À LA LÉGISLATION

| | |
|----------|---|
| Art. | article (s) |
| c. | chapitre |
| chap. | chapitre |
| C.c.B.C. | Code civil du Bas-Canada |
| C.c.Q. | Code civil du Québec |
| J.O. | Journal officiel de la République française |
| L.Q. | Lois du Québec |
| L.R.Q. | Lois refondues du Québec |
| S.P.C. | Statuts de la Province du Canada |

II. ABRÉVIATIONS RELATIVES À LA JURISPRUDENCE

| | |
|-----------------------|---|
| AZ | Azimut |
| c. | contre |
| C.A. | Cour d'appel du Québec |
| C.S. | Cour supérieure |
| C.Q. | Cour du Québec |
| C.Q. petites créances | Cour du Québec, division des petites créances |
| C.S.C. | Cour suprême du Canada |

| | |
|--------|---|
| EYB | Éditions Yvon Blais |
| J.E. | Jurisprudence Expresse |
| J.Q. | Jurisprudence du Québec |
| QCCQ | Cour du Québec |
| QCCS | Cour supérieure du Québec |
| QCRDL | Régie du logement |
| R.C.S. | Recueils de la Cour suprême du Canada |
| R.D.I. | Recueils de droit immobilier |
| REJB | Répertoire électronique de jurisprudence du Barreau |
| R.J.Q. | Recueils de jurisprudence du Québec |
| R.L. | Régie du logement |

III. ABRÉVIATIONS RELATIVES À LA DOCTRINE

| | |
|--------------|--|
| C.P. du N. | Cours de perfectionnement du notariat |
| dir. | directeur |
| éd. | édition |
| fasc. | fascicule |
| G. | Générale (Semaine juridique, édition générale) |
| Gaz. Pal. | Gazette du Palais |
| J.C.P. | Juris-classeur périodique (semaine juridique) |
| J.C.P. éd. N | Juris-classeur périodique, édition notariale |

| | |
|-------------|---|
| L.G.D.J. | Librairie générale de droit et de jurisprudence |
| J.O. | Journal officiel de la République française |
| n° | numéro |
| p. | page(s) |
| P.U.L. | Presses de l'Université Laval |
| R.D.I. | Revue de droit immobilier |
| R.D. McGill | Revue de droit de McGill |
| R. du B. | Revue du Barreau |
| R. du N. | Revue du Notariat |
| t. | tome |
| vol. | volume |

À mes parents et ma chère Geneviève

REMERCIEMENTS

Ce mémoire, qui a été pour moi un défi de taille au cours des dernières années, n'aurait pas été possible sans le soutien de plusieurs personnes que je tiens à remercier.

Je tiens d'abord à remercier ma directrice de recherche, la professeure Élise Charpentier. Ses compétences et surtout son temps et sa patience m'ont permis de m'améliorer grandement.

Je remercie également mon associé, mon mentor dans ma pratique professionnelle, Me Michel Tétrault, notaire, qui m'a offert son expérience, et m'a donné toute la disponibilité nécessaire afin de mener à terme ce projet.

Finalement, je voudrais remercier ma famille et mes amis pour leurs encouragements soutenus. Geneviève, merci pour ton temps, ta compréhension, ton positivisme et surtout ta patience. De t'avoir à mes côtés tout au long de ce projet fût pour moi source de grande motivation. Merci!

AVANT-PROPOS

Ma jeune expérience dans la pratique du droit notarial, plus précisément en droit immobilier, m'a permis de découvrir et d'approfondir quelques aspects de ce domaine à la fois complexe et effervescent qu'est celui de la copropriété divise. En effet, pratiquant dans une étude où l'expertise est de mise afin de bien conseiller nos clients, j'ai été à même de constater l'ampleur, les subtilités et la complexité de ce domaine particulier du droit.

Une des conséquences de la vie en copropriété est sans nul doute la proximité avec le voisinage, et le fait de se voir restreint au nom de la collectivité. Mais toutes les restrictions ne sont pas permises : elles doivent respecter la destination de l'immeuble. Notion fondamentale, celle-ci n'est toutefois pas définie clairement par un article du *Code civil du Québec*.

L'objectif du présent mémoire est donc simple et complexe : mieux définir cette notion empirique. En effet, nous voudrions, aux termes de nos recherches, pouvoir mieux définir ce qu'est la destination de l'immeuble, afin d'offrir à nos collègues juristes, mais également aux gestionnaires de copropriété et plus généralement à tous les copropriétaires, un cadre aux contours mieux définis de ce que constitue la destination de l'immeuble en droit de la copropriété divise au Québec.

INTRODUCTION

On attribue depuis longtemps au droit de propriété un caractère absolu. Étant le droit réel le plus important, on considère qu'il procure au propriétaire tous les droits qui y sont associés. On peut facilement imaginer le bon père de famille, vivant avec sa famille dans sa propre maison, et où rien, si ce n'est des considérations d'ordre public et de sécurité civile, ne pouvait restreindre son droit.

Malgré cette caricature et contrairement à ce qu'on serait tenté de croire, l'idée que plusieurs personnes puissent être propriétaires d'une même habitation en même temps ne date pas d'hier. En effet, on retrouve des traces de cette modalité de la propriété aussi loin que deux mille ans avant notre ère¹. Évidemment, il s'agissait d'une forme très primitive de copropriété, mais le concept commençait déjà à se développer.

Ce phénomène s'explique notamment en raison du fait qu'avec les masses citadines grandissantes, il a fallu trouver, au fil du temps, une nouvelle façon d'aménager le droit de propriété pour en faire bénéficier un plus grand nombre de gens. Ainsi, l'accès à la propriété des immeubles d'habitation, n'étant pas à la portée

¹ Patrice LEBATTEUX, «Les origines de la copropriété», dans Christine GAGNON et Yves PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété. Actes du colloque franco-québécois à l'occasion des quarante ans de la copropriété au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 7, à la page 15.

de tous, s'est fait par la mise en commun des ressources des acheteurs, qui se partageaient entre eux le même droit de propriété. La copropriété était née!

À l'origine, il s'agissait principalement de copropriété indivise, chacun des copropriétaires possédant une quote-part du même droit de propriété. Avec le temps sont apparues des copropriétés sans indivision (l'ancêtre des copropriétés divisées), où chacun était alors propriétaire unique de son habitation, mais copropriétaire des constructions communes (par exemple les escaliers dans le cas des maisons à étages)².

Toutefois, la copropriété n'était pas régit officiellement par une loi. Ce n'est qu'au fil du temps et des expériences que les premières formes de règlements ont vu le jour³, et que cette modalité particulière du droit de propriété a été définie.

Sans vouloir relater ce long cheminement dans l'édification du régime de copropriété, et en faisant un saut dans le temps et l'histoire de la copropriété⁴, on remarque qu'au Québec, à l'époque de l'entrée en vigueur du *Code civil du Bas-*

² *Id.*

³ *Id.*, p. 25.

⁴ Pour une étude plus approfondie sur le sujet, nous référons le lecteur à l'article de M^e Patrice Lebatteux, avocat à la Cour d'Appel de Paris : P. LEBATTEUX, préc., note 1.

*Canada*⁵, seul l'article 521 évoquait l'idée de copropriété, c'est-à-dire un droit de propriété concurrent sur un même bien⁶. Cet article se lisait comme suit :

521. Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparation et reconstruction, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

Cet article, bien qu'imprécis quant aux droits et obligations relatifs à la détention d'un immeuble en copropriété, constitue le début du régime de la copropriété au Québec. Il faut dire qu'à cette époque, ce type de régime se voyait reconnaître que très peu d'importance, notamment en raison du fait que la majorité de la population habitait dans les campagnes, endroit qui se prête beaucoup moins à la copropriété.

Quelque cent ans plus tard, une intervention législative est toutefois devenue nécessaire afin d'harmoniser le droit avec la nouvelle dynamique sociale. En effet, le

⁵ *Acte concernant le Code civil du Bas Canada*, S.P.C. 1865, c. 41 (ci-après cité « C.c.B.C. » ou « ancien Code »).

⁶ Serge ALLARD, *La copropriété divisée*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, « Biens », Doctrine- Document 2, Montréal, 2006, n°2, p. 3.

coût de plus en plus élevé des terrains⁷, l'accroissement rapide de la population⁸ et le manque d'espace pour construire, principalement en ville, sont quelques facteurs qui ont mené à une nouvelle restructuration et un nouvel aménagement du droit de la propriété.

Afin d'encadrer ce droit émergent⁹, le législateur adopta, en 1969, la *Loi concernant la copropriété des immeubles*¹⁰. De cette façon, il introduisait dans le *Code civil du Bas-Canada* les articles 441*b* à 442*p*, permettant de mieux définir ce régime.

En fait, la propriété ne pouvait plus être, dans tous les cas, un droit absolu comme il l'avait été jusque-là¹¹. Le législateur se devait, tout comme cela avait été le cas dans l'Antiquité, de permettre aux gens qui habitaient dans des appartements de devenir eux aussi propriétaires¹². C'est pourquoi la *Loi québécoise de 1969* était, à

⁷ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, n^o 381, p. 257.

⁸ En effet, beaucoup d'enfants dits du *Baby-boom* étaient majeurs et déjà sur le marché du travail à la fin des années 1960 au Québec.

⁹ Nous utiliserons indistinctement les termes «copropriété» ou «copropriété divise» pour désigner ce dernier régime. Lorsque des distinctions seront à faire entre la copropriété indivise et divise, elles seront clairement indiquées.

¹⁰ L.Q. 1969, c. 76 (ci-après citée «*loi québécoise de 1969*» ou «*Loi de 1969*»).

¹¹ D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 7, n^o 202, p. 155; Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, p. 173.

¹² Bernard J. LANDRY, «Un principe et quelques règles d'interprétation en matière de copropriété divise», (1990) 2 C.P. du N. 43, n^o 11, 51.

l'époque, innovatrice, et surtout, présentait un caractère social indispensable¹³ en raison de la nouvelle réalité.

Afin de préparer et faire adopter une telle loi, le législateur québécois s'est, comme dans plusieurs autres domaines du droit, inspiré de ce qui avait déjà été fait ailleurs en matière de copropriété, principalement en France¹⁴. En effet, la *Loi québécoise de 1969* tire ses origines de la *Loi du 10 juillet 1965*¹⁵, qui elle-même remplaçait une loi datant de 1938¹⁶. Ainsi, forts de cette nouvelle législation, les juristes québécois ont pu, au cours des années qui ont suivies, apprivoiser, mettre en œuvre et surtout à l'épreuve, de façon concrète, l'application de ces nouveaux articles.

À la fin des années 1970, le législateur procéda à la réforme du *Code civil du Bas-Canada*, dont émaneront le *Projet de Code civil* de l'Office de révision du Code civil (ORCC)¹⁷ et plus tard la *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens*¹⁸, qui ne seront toutefois jamais mis en vigueur. Malgré tout, ces projets de réforme, notamment en ce qui concernait le droit

¹³ *Id.*

¹⁴ S. NORMAND, préc., note 11, p. 173.

¹⁵ *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, J.O. 11 juillet 1965, p. 5950 (ci-après citée «Loi du 10 juillet 1965»).

¹⁶ *Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements*, J.O. 30 juin 1938, p. 7578.

¹⁷ MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Projet de code civil*, 3 volumes, Québec, Publications du Québec, 1977.

¹⁸ L.Q. 1987, c. 18. Voir à cet effet Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n^o 1, p. 1. Sur le même sujet : S. ALLARD, préc., note 6, n^o 4, p. 3.

des biens, ont ouvert la voie à ce qui allait constituer le régime établi par le nouveau *Code civil du Québec*, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994¹⁹.

Malgré quelques innovations par rapport à l'ancienne loi, les auteurs conviennent généralement qu'en ce qui concerne le *Livre des Biens* tel qu'il est édicté présentement, et plus particulièrement en ce qui a trait au chapitre sur la copropriété divise, «le législateur s'est contenté de reconduire les principes de droit positif antérieurs, tout en les reformulant»²⁰.

Conséquemment, les principes fondamentaux qui sous-tendaient le régime applicable sous l'empire du *Code civil du Bas-Canada*, sont restés sensiblement les mêmes sous le nouveau *Code*. Seules quelques modifications mineures ont été apportées, mais l'essence même des dispositions et des principes prévalant dans le domaine de la copropriété demeure.

La conjugaison des intérêts particuliers de chacun et de l'intérêt collectif de la copropriété est inhérente à cette modalité du droit de propriété. Il s'agit là d'une affirmation évidente de l'une des caractéristiques particulières et surtout

¹⁹ *Loi sur le Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, (ci-après cité «C.c.Q.» ou «*Code* »).

²⁰ D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 7, n^o 1, p. 1. Voir au même effet : S. ALLARD, préc., note 6, n^o 5, p. 3 et C. GAGNON, préc., note 18, n^o 3, p. 2 et 3.

transcendantes de la copropriété, qui est de l'essence même de celle-ci : l'éternel compromis entre les concepts d'individualité et de collectivité.

En effet, dans l'absolu, le droit de propriété suppose que, puisque chacun est propriétaire de son unité d'habitation, il devrait normalement bénéficier sans compromis des attributs du droit de propriété, c'est-à-dire l'*usus* (la capacité d'utiliser le bien), le *fructus* (le droit d'en tirer des revenus) et l'*abusus* (pouvoir disposer du bien)²¹. Or, dans un régime de copropriété, l'intérêt collectif peut imposer, à certaines conditions, des restrictions à ces attributs, et donc à l'exercice même du droit de propriété. L'une de ces conditions, sans doute la plus importante, est le respect de la destination de l'immeuble.

Cette notion a été introduite en droit québécois avec l'entrée en vigueur de la *Loi québécoise de 1969* et intégrée dans le *Code civil du Bas-Canada* aux articles 441h), 441o) et au premier alinéa de l'article 441p), lesquels se lisaient ainsi :

441h) Chaque copropriétaire dispose des parties exclusives comprises dans sa fraction; il use et jouit librement des parties exclusives et des parties communes sous la condition de ne porter ni atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

441o) La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires sauf

²¹ D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 7, n° 206, p. 157.

celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

441p) Sont autorisées, si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation les clauses interdisant l'aliénation d'une partie divise d'une fraction ou subordonnant à l'accord de l'assemblée générale l'exécution de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes.

[...]

Sous le *Code civil du Québec*, ces règles ont été synthétisées en deux articles, dont la rédaction est très semblable.

Ce sont plus précisément les articles 1056 et 1063 du *Code civil du Québec*, se situant dans le chapitre de la copropriété divise, qui traitent de cette notion.

L'article 1056 C.c.Q. établit que:

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

L'article 1063 C.c.Q., quant à lui, prévoit que :

1063. 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.

La notion de destination de l'immeuble est si importante que les auteurs la considèrent comme étant l'une des pierres angulaires, un « pilier du système de la copropriété divise »²². Notion fondamentale de la copropriété, elle est considérée « comme l'ultime rempart de protection des droits des copropriétaires »²³.

Plus précisément, comme l'explique la notaire et auteure Christine Gagnon :

elle [la destination de l'immeuble] constitue la limite des droits individuels en même temps qu'elle en assure l'ultime protection. En effet, la destination de l'immeuble s'impose afin de protéger chaque copropriétaire contre certaines restrictions à ses droits individuels. En même temps, son droit de jouir de sa fraction de copropriété, donc de sa partie privative et des parties communes, est limité par la destination de l'immeuble.²⁴

De la même façon, la destination de l'immeuble opère un « transfert de certaines prérogatives individuelles au profit de la collectivité. »²⁵ Par conséquent, le droit de propriété individuel se voit encadré et même restreint par l'intérêt supérieur de la collectivité²⁶.

²² C.GAGNON, préc., note 18, n° 151, p. 128.

²³ Serge BINETTE, «La notion de la destination et le régime de l'article 442f du *Code civil* en matière de copropriété divise», (1990) 2 *C.P. du N.* 67, n° 11, 79.

²⁴ Christine GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», dans C. GAGNON et Y. PAPINEAU (dir.), préc., note 1, p.83, à la page 92. Voir aussi C. GAGNON, préc., note 18, n° 151, p. 128.

²⁵ S. BINETTE, préc., note 23, n° 37, 86.

²⁶ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, n° 1426, p. 620.

À l'inverse, cet intérêt supérieur ne peut permettre n'importe quelles restrictions aux droits des copropriétaires. Celles-ci doivent être «justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation»²⁷, d'où l'idée d'un nécessaire accommodement entre les intérêts individuels et collectifs.

La destination de l'immeuble influence également les majorités requises pour procéder à des modifications à la copropriété et sa déclaration. En effet, si la règle générale de majorité simple est suffisante pour modifier la plupart des règlements inclus dans une déclaration de copropriété²⁸, d'autres décisions requièrent une majorité renforcée, dont notamment les décisions qui ont pour effet de modifier la destination de l'immeuble.

Ainsi, aux termes de l'article 1098 C.c.Q., il faudra obtenir une majorité des trois quarts des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires pour changer la destination d'un immeuble, majorité la plus élevée prévue dans le chapitre de la copropriété divise, à égalité avec la décision de mettre fin à la copropriété²⁹, ce qui constitue un autre élément montrant l'importance et le caractère fondamental de la notion³⁰.

²⁷ C.c.Q., art. 1056.

²⁸ C.c.Q., art. 1096.

²⁹ C.c.Q., art. 1108.

³⁰ André ROBITAILLE, « La déclaration de copropriété divise », (2013) 2 C.P. du N. 267, 295.

Or, malgré le fait que cette notion soit très importante pour la protection des droits des copropriétaires et de la collectivité, le droit québécois n'en donne pas une définition très précise, et ce, bien qu'elle soit présente à plusieurs endroits dans le chapitre sur la copropriété divise³¹.

Conséquemment, dans le but d'établir une meilleure compréhension de cette notion, deux positions doctrinales ont été développées : l'une favorisant une interprétation élargie, en y intégrant plusieurs éléments d'analyse, dont certains peuvent être extrinsèques à la copropriété; et l'autre plus restrictive, considérant plutôt la destination comme une notion qui doit être analysée de manière autonome, sans ajout d'autres éléments.

La jurisprudence sur la question, quant à elle, est plus ou moins fixée. En fait, bien peu de jugements ont traité de l'essence même de la destination de l'immeuble, précisant plutôt les cas d'application de celle-ci, en rapport avec une situation particulière. De plus, ces jugements ne font généralement pas état de toute la question, citant les articles du *Code civil du Québec* sans aller vraiment plus dans les détails. La Cour d'appel du Québec a tout de même eu l'occasion de se prononcer à

³¹ C.c.Q., art. 1041, 1053, 1056, 1063, 1098 et 1102.

deux reprises sur cette question, optant chaque fois pour une application élargie de la notion de destination de l'immeuble³².

Toutefois, et malgré les conclusions de la plus haute instance judiciaire du Québec sur le sujet, la question de la détermination et surtout de la portée de cette notion est toujours d'actualité.

En effet, malgré une importante littérature sur le sujet, et quelle que soit la conception adoptée, aucun indicateur clair de ce que constitue véritablement la destination de l'immeuble n'a été établi. Au mieux, il y a des exemples d'application, mais le plus souvent, il faut procéder au cas par cas. En fait, chaque fois que la question se pose, le juriste comme le profane doit s'en remettre au juge pour savoir si une restriction aux droits des copropriétaires est justifiée ou non par la destination de l'immeuble.

Il y a donc présentement, en droit québécois, beaucoup d'exemples différents, de cas d'application de cette notion, mais aucune conception claire n'a été dégagée. Aucun juge ni aucun auteur n'a, jusqu'à maintenant, défini cette notion dont le sens

³² *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.) (ci-après citée « *Kilzi* ») et *Amselem c. Syndicat Northcrest*, [2002] R.J.Q. 906 (C.A.) (ci-après citée « *Amselem* »).

dépend peut-être plus d'une impression que de critères précis. D'ailleurs, les concepts de caractères et situation sont souvent confondus avec la notion même de destination de l'immeuble, selon la conclusion à laquelle le tribunal désire arriver.

En ce sens, les commentaires l'auteur et praticien Pierre-Gabriel Champagne, expriment assez bien la situation:

Nous avons noté que, de façon générale, le résultat désiré par le tribunal est souvent motivé par une interprétation personnelle et fort subjective de cette notion que constitue d'une part la destination de l'immeuble, et d'autre part, la notion de «justification» des restrictions aux droits individuels, qui prend sa source dans cette même notion de destination d'immeuble.

En d'autres termes, la notion de destination de l'immeuble sera souvent utilisée par les tribunaux pour maintenir ou invalider une disposition contractuelle, selon le résultat voulu par le décideur.³³

Il est donc légitime de se demander s'il est possible, finalement, de donner un cadre plus précis, de «mettre des mots» sur ce que constitue la notion de destination de l'immeuble en droit de la copropriété divise au Québec.

Le principal objectif de ce mémoire sera donc d'établir le plus précisément possible une définition concrète de cette notion.

³³ Pierre-Gabriel CHAMPAGNE, «Des restrictions aux droits des copropriétaires en copropriété divise», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 32, *Développements récents en droit de la copropriété divise (2005)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 144.

Plus précisément, aux termes de nos recherches, nous voulons présenter une définition générale qui, élaborée à partir d'éléments tangibles et concrets, permettra non seulement aux juristes spécialisés dans le domaine, mais aussi aux gestionnaires de copropriétés et même à tous les copropriétaires de déterminer eux-mêmes, sans avoir nécessairement recours aux tribunaux, si leurs règlements sont conformes, s'ils respectent vraiment la destination de leur immeuble.

Comme l'écrivait le notaire et auteur Serge Allard, le fait d'avoir une notion de la destination de l'immeuble bien détaillée et circonscrite :

aura pour effet de limiter les conflits tenant à l'interprétation de la déclaration et à établir un cadre juridique permettant de disposer avec efficacité des plaintes et récriminations portant sur l'exercice des droits de propriété de chacun des copropriétaires.³⁴

Ainsi, et afin d'atteindre cet objectif, il faudra d'abord, puisque nous sommes de tradition civiliste, et que nos présentes recherches s'inscrivent dans un cadre théorique purement positiviste, décrire le régime juridique établi par le *Code civil du Québec*. À la lumière de la doctrine, il s'agira plus précisément d'analyser les articles

³⁴ S. ALLARD, préc., note 6, n° 190, p. 36.

portant sur la notion de destination de l'immeuble dans le cadre de la copropriété
divise³⁵.

Ensuite, il faudra, dès le début de la deuxième partie, analyser les jugements phares qui traitent de la notion de destination de l'immeuble afin de déterminer la position adoptée par les tribunaux. Puis, nous examinerons de façon particulière l'ensemble de la jurisprudence traitant de la question, pour y trouver des éléments communs, mais aussi les éléments qui différencient chaque jugement, afin de pouvoir distinguer quels éléments se retrouvent systématiquement dans la définition actuelle de la destination de l'immeuble, et surtout quels sont les rapprochements possibles entre ces divers éléments.

C'est donc dans cette partie du présent mémoire que seront plus précisément exposés les divers angles sous lesquels les différents tribunaux québécois ont analysé et appliqué cette notion pour rendre leurs décisions, le plus souvent concernant la validité des règlements de l'immeuble, qui restreignent, par leur nature, les droits des copropriétaires.

³⁵ De même, puisque le nouveau *Code* reprend pour l'essentiel ce qui était déjà l'état du droit avant 1994, il sera utile d'analyser les articles relatifs à cette notion dans le *Code civil du Bas-Canada*, mais aussi dans la *Loi de 1969*, qui fût à l'origine des modifications apportées à l'*ancien Code*.

Aux termes de ces analyses, il y aura lieu de faire synthèse de toutes les interprétations pertinentes afin d'élaborer une proposition de ce que constitue la destination de l'immeuble, dans le cadre particulier du droit de la copropriété divisée.

PREMIÈRE PARTIE : ANALYSE DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Avant d'aller plus loin, il est important d'analyser la littérature qui traite du sujet de la destination de l'immeuble dans le domaine de la copropriété divise au Québec. En effet, si le terme « destination » se trouve à plusieurs endroits dans le *Code civil du Québec*, c'est dans le domaine de la copropriété divise que cette notion semble être la plus importante et la plus souvent citée par les tribunaux et la doctrine.

Cela s'explique très aisément puisque « [c]e régime de copropriété est caractérisé par une combinaison originale de propriété individuelle et de droits collectifs.»³⁶ Or, c'est justement dans cette optique de vie en communauté que la destination de l'immeuble prend tout son sens, car elle permet des restrictions au droit de propriété classique.

Ainsi, avant de discuter plus précisément de ces restrictions imposées par le régime de copropriété divise, il convient de rappeler brièvement quelques restrictions inhérentes au droit de propriété.

³⁶ *Gamache c. Prince*, [1990] R.D.I. 703, par. 17 (C.S.).

1- Des restrictions au droit de propriété

a) Des restrictions générales au droit de propriété classique

Le droit de propriété comporte des restrictions inhérentes. C'est d'ailleurs ce qui ressort de la lecture même du premier article du *Titre de la propriété* dans le *Code civil du Québec*, qui définit la nature et l'étendue de ce droit.

L'article 947 C.c.Q. précise que :

947. La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.

Elle est susceptible de modalités et de démembrements.
(nos soulignés)

D'emblée, l'article est clair : le droit de propriété s'exerce de façon absolue, en tenant toutefois compte des diverses limitations qui l'affectent. En effet, « [a]bsolu dans l'abstrait, le droit de propriété se révèle relatif dans le concret.»³⁷ Ces limitations se retrouvent d'ailleurs disséminées à travers l'ensemble du droit québécois. On les trouve aussi bien dans des lois particulières que dans le *Code civil du Québec*.

³⁷ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n^o 222, p.169.

De nombreuses lois restreignent en effet le droit de propriété. Par exemple, la *Loi sur les biens culturels*³⁸, qui protège les biens et monuments culturels ou historiques dont la conservation présente un intérêt public³⁹, historique⁴⁰ ou esthétique⁴¹, et ce, peu importe qui est propriétaire du bien et ce qu'il entend en faire.

Une autre loi très importante, qui a un impact pour plusieurs propriétaires fonciers du Québec, est certainement la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*⁴². Cette loi permet la protection des terres agricoles en limitant les activités qu'un propriétaire peut faire sur les terres de ce type, notamment l'utilisation à des fins autres que l'agriculture⁴³, la coupe forestière dans le cas des érablières⁴⁴, le lotissement⁴⁵, le non-démembrement des lots⁴⁶ ou le prélèvement du sol arable⁴⁷, sauf dans les cas expressément prévus par la loi, notamment lorsqu'il y a existence de droits acquis⁴⁸.

³⁸ L.R.Q., c. B-4

³⁹ *Id.*, art. 15, 24 et 70.

⁴⁰ *Id.*, art. 113.

⁴¹ *Id.*, art. 45 et 84.

⁴² L.R.Q., c. P-41.1

⁴³ *Id.*, art. 26.

⁴⁴ *Id.*, art. 27.

⁴⁵ *Id.*, art. 28.

⁴⁶ *Id.*, art. 29.

⁴⁷ *Id.*, art. 70.

⁴⁸ Pour une étude exhaustive de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, préc., note 42, ainsi que de ses impacts et conséquences, tant au niveau théorique que pratique, nous référons le lecteur à l'excellent ouvrage de Me Louis-Victor SYLVESTRE, *Le régime de protection du territoire et des activités agricoles au Québec et la pratique notariale*, coll. Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Chambre des notaires du Québec / Wilson & Lafleur, 2008.

Finalement⁴⁹, une autre loi influence de façon évidente l'exercice du droit de propriété, surtout pour les propriétaires citadins. Il s'agit de la *Loi sur la Régie du logement*⁵⁰, qui restreint, entre autres choses, le droit du propriétaire de convertir son immeuble locatif pour l'assujettir au régime de la copropriété divisée⁵¹.

On ne peut non plus passer sous silence toutes les restrictions et particularités provenant des règlements municipaux et des règlements de zonage, notamment ceux qui permettent ou prohibent certains types d'activités ou d'exploitation, selon le quartier dans lequel se trouve l'immeuble. Ces restrictions résultent des contraintes indissociables de la vie en société, comme le souligne d'ailleurs très bien le juge dans l'affaire *9047-0758 Québec Inc. c. Phan Ha*⁵² :

Il n'est pas rare que le droit de propriété soit assujéti à des limitations particulièrement en matière municipale où les municipalités ont défini par règlements de zonage les usages commerciaux ou résidentiels permis sur leur territoire. De tels règlements se fondent sur la responsabilité de gouverner dans l'intérêt public.⁵³

⁴⁹ Malgré le terme « finalement » utilisé, il faut comprendre que beaucoup d'autres lois limitent et encadrent d'une façon ou d'une autre le droit de propriété.

⁵⁰ L.R.Q., c. R-8.1

⁵¹ Pour une étude plus approfondie sur la question de la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée, nous référons le lecteur à deux excellents textes pratiques : Serge ALLARD et Claude COUTURE, *La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée (limites et procédures)*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 11, Montréal, 2000 et Gilles SIMART, *Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée (Éléments pratiques)*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 12, Montréal, 2010.

⁵² [2001] R.D.I. 120 (C.S.).

⁵³ *Id.*, par. 16. Voir au même effet : Yves JOLI-CŒUR et Yves PAPINEAU, *Code de la copropriété divisée*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2007, n^o. 7, p. 72.

Le *Code civil du Québec* impose également d'autres restrictions au droit de propriété. Les plus évidentes d'entre elles se trouvent au chapitre des règles particulières à la propriété immobilière⁵⁴. Il y a, notamment, celles relatives au voisinage, dont le bornage⁵⁵, les eaux et leur écoulement⁵⁶, les arbres⁵⁷, l'accès au fonds d'autrui⁵⁸, les vues⁵⁹, le droit de passage (enclave)⁶⁰, la mitoyenneté⁶¹ et la responsabilité découlant des troubles de voisinage⁶².

L'ensemble de ces restrictions s'explique par un constat : du fait qu'une cohabitation inévitable doit exister entre les différents propriétaires, il faut, pour éviter des relations de voisinage tendues et difficiles, mettre en place un certain encadrement, imposer certaines limites⁶³.

Or, si ces restrictions s'imposent à quiconque devient propriétaire, alors de la même façon, elles s'imposent à quiconque devient copropriétaires. En effet, un

⁵⁴ Voir pour de plus amples détails : D.-C LAMONTAGNE, préc., note 37, n° 227, p.171.

⁵⁵ C.c.Q., art. 977 et 978.

⁵⁶ C.c.Q., art. 979-983.

⁵⁷ C.c.Q., art. 984-986.

⁵⁸ C.c.Q., art. 987-992.

⁵⁹ C.c.Q., art. 993-996.

⁶⁰ C.c.Q., art. 997-1001.

⁶¹ C.c.Q., art. 1002-1008.

⁶² C.c.Q., art. 976.

⁶³ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Les règles particulières à la propriété immobilière*, dans *Chambre des Notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 4*, Montréal, 2009, n°.1, p.3.

copropriétaire étant d'abord un propriétaire⁶⁴, il est tout à fait évident que chaque copropriétaire bénéficie des droits et attributs prévus à l'article 947 C.c.Q., mais conformément aux limitations qui y sont afférentes. Toutefois, d'autres restrictions, plus précises et plus ciblées, s'appliquent aux copropriétaires⁶⁵, étant donné le mode particulier de propriété auquel ils ont décidé de se soumettre.

b) Des restrictions particulières du droit de la copropriété divise: la destination de l'immeuble

À cause de l'évidente proximité entre les propriétaires dans un contexte de copropriété, il est nécessaire d'établir des restrictions particulières, afin d'assurer à chacun l'exercice et la sauvegarde de ses droits. C'est ici qu'entre en jeu la notion de destination de l'immeuble, qui «constitue en soi une restriction au droit de propriété»⁶⁶, un « frein à l'exercice individuel du droit de propriété»⁶⁷.

⁶⁴ En effet, la copropriété constitue une modalité particulière du droit de propriété, suivant l'article 1009 du *Code civil du Québec*.

⁶⁵ *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*, [1996] R.J.Q. 1019, par. 57 (C.S.) (ci-après citée de temps à autre «*Wilson*»).

⁶⁶ *Cuillerier c. Gravel*, [1993] R.D.I. 631, par. 8 (C.S.) et *Michelstein c. Rafai-Far*, J.E. 2007-1705, EYB 2007-123533, par. 93 (C.S.).

⁶⁷ P.-C. LAFOND, préc., note 26, n^o.1426, p. 620.

D'ailleurs, c'est ce que rappelle le juge Tessier de la Cour supérieure dans l'affaire *Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage*⁶⁸ :

Il [le copropriétaire] ne peut jouir en copropriété des mêmes droits que ceux d'un propriétaire d'une résidence unifamiliale dont il serait à tous les égards le propriétaire exclusif et l'unique usager⁶⁹.

Présente dans le cadre de la copropriété indivise⁷⁰, c'est principalement dans le chapitre de la copropriété divise que la notion de destination revêt une importance particulière. Ce sont plus précisément les articles 1056 et 1063 du *Code civil du Québec* qui portent sur cette notion :

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

...

1063. 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.

La lecture de ces articles permet de cibler deux principes centraux en droit de la copropriété. D'abord, les droits des copropriétaires ne peuvent être restreints que

⁶⁸ EYB 2012-200968 (C.S.).

⁶⁹ *Id.*, par. 45.

⁷⁰ C.c.Q., art. 1016.

si cela est justifié eu égard à la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Ensuite les copropriétaires ne peuvent porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Ainsi, la destination de l'immeuble a un double rôle : elle permet de protéger les droits des copropriétaires, tout en constituant également la limite que ceux-ci ne doivent pas franchir dans l'exercice de leurs droits, afin de ne pas porter atteinte à ceux des autres copropriétaires. Comme le résumait M^e Christine Gagnon :

[l]a destination de l'immeuble joue un rôle fondamental en droit de la copropriété puisqu'elle constitue la limite des droits individuels des copropriétaires en même temps qu'elle en assure l'ultime protection.⁷¹

En effet, la destination de l'immeuble apparaît comme le mécanisme juridique réconciliant deux notions qui sont de prime abord antagonistes⁷². Elle est «l'expression véritable du compromis de la copropriété entre la vie privée et la vie collective.»⁷³ Elle assure la délicate, mais étroite et nécessaire cohabitation entre les

⁷¹ C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 92.

⁷² Pierre-Gabriel CHAMPAGNE, «Droit et recours des copropriétaires», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2001)*, Droit civil en ligne (DCL), EYB2001DEV285, p. 10.

⁷³ Yves JOLI-CŒUR, «Les paramètres généraux de la copropriété divise», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2001)*, Droit civil en ligne (DCL), EYB2001DEV283, p. 13.

intérêts individuels et les intérêts collectifs⁷⁴. Le professeur Sylvio Normand écrivait à ce sujet que: « [l]es copropriétaires qui s'estiment brimés par des restrictions à l'usage de l'immeuble se heurtent fréquemment à la collectivité des copropriétaires qui se montre jalouse de préserver l'intégrité des particularités de l'immeuble. »⁷⁵ On saisit donc toute l'importance de cette notion pour les copropriétaires, tant pour l'exercice que pour la protection de leurs droits.

Or, même s'« il s'agit d'un concept substantiel et fondamental »⁷⁶, il n'y a, à ce jour, aucune définition pleinement satisfaisante de ce que constitue la destination de l'immeuble.

2- Absence de définition claire

Malgré le fait que cette notion, d'abord imaginée en France⁷⁷, soit très importante pour la protection des droits des copropriétaires, ni le droit français, ni le droit québécois, n'en donnent une définition précise.

⁷⁴ *Krebs c. Paquin*, [1986] R.J.Q. 1139, par. 32 (C.S.).

⁷⁵ S. NORMAND, préc., note 11, p. 176.

⁷⁶ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, [1998] R.J.Q. 2393, 2403 (C.S.).

⁷⁷ Florence JAMMES, «La destination de l'immeuble mis en copropriété en France», (2012) 114 *R. du N.* 221, 223 et Yves PAPINEAU, «Le notaire et la copropriété divisée», dans *Cours de Perfectionnement du Notariat*, 2005, Droit civil en ligne (DCL), EYB2005CPN7, p.4.

Christine Gagnon écrivait d'ailleurs à ce sujet que :

[l]a destination de l'immeuble est malheureusement l'une des notions les plus vagues du droit de la copropriété. Elle demeure difficile à définir.⁷⁸ Un auteur français écrivait même à son sujet : « [...] c'est quelque chose que nul n'a pu définir, ce qui est sans importance puisque, les uns et les autres, nous percevons très correctement ce concept». ⁷⁹

Plusieurs auteurs estiment ainsi que la destination de l'immeuble est une «notion beaucoup plus sentie que juridiquement précise»⁸⁰. De même, la juge Laberge dans la décision *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin Duroche*⁸¹ écrit que: « cette notion est au cœur de tous les conflits de copropriétaires car chacun a sa propre définition de ce qui compose la destination de l'immeuble »⁸².

De ces propos se dégage un constat : la notion est difficilement définissable et plutôt malléable. Tous peuvent relativement facilement se faire une idée de ce que peut constituer la destination de l'immeuble, mais personne n'ose, ou du moins, n'a

⁷⁸ C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 129;

⁷⁹ Bruno BOCCARA, «La copropriété sous désinformation (Sur la destination des parties privatives)», *J.C.P.* 1983. I., éd. G., 3115, n° 6; C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 129; Marie TRUDEL, «Chronique-Le concept de la destination de l'immeuble en droit de la copropriété : la notion élargie est là pour durer», dans *Repères*, août 2007, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2007REP626, p. 1.

⁸⁰ François GIVORD, Claude GIVERDON et Pierre CAPOULADE, *La copropriété*, 6^e éd., par P. Capoulade, Paris, Dalloz, 2006, n° 588, p. 238. Cette expression est elle-même reprise dans C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 129 et dans M. TRUDEL, préc., note 79, p. 2.

⁸¹ 2011 QCCS 6110, AZ-50806664 (C.S.)

⁸² *Id.*, par. 85.

réussi de façon convaincante jusqu'à présent, à définir clairement cette notion particulièrement abstraite.

Afin d'en tracer un peu mieux le portrait, il est opportun d'examiner brièvement l'interprétation que la doctrine française et québécoise a proposé de cette notion. En effet, « en raison de la filiation naturelle du droit québécois au droit français et plus particulièrement en raison du lien qui existe entre les articles 1038 et suivants et la Loi du 10 juillet 1965, le droit français est sans contredit une source précieuse. »⁸³

D'ailleurs, les articles traitant de la notion de destination de l'immeuble en droit québécois comme en droit français présentent plusieurs similitudes, sans toutefois être en tous points identiques. En effet, même si les deux textes sont articulés autour des mêmes concepts, la formulation et la syntaxe diffèrent légèrement. Bien que ces différences soient plus abondamment discutées lorsqu'il sera question des conceptions élaborées en droit québécois, il est opportun de les reproduire dès à présent.

⁸³ C. GAGNON, préc., note 18, n° 8, p. 6.

En droit québécois :

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. (nos soulignés).

En droit français :

8. [...]

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.⁸⁴ (nos soulignés).

Malgré une différence dans la rédaction des deux textes, l'utilisation de termes identiques rend nécessaire un survol du droit français sur la notion.

a) En France

En France, c'est le deuxième alinéa de l'article 8 de la *Loi du 10 juillet 1965* qui édicte le principe de la destination de l'immeuble. Il précise que :

⁸⁴ *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, préc., note 15, art. 8 al. 2.*

8. [...]

[l]e règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.⁸⁵

Suivant cet article, et s'inspirant des travaux préparatoires de la *Loi du 10 juillet 1965*, Jean Cabanac a défini ainsi la destination :

[e]lle désigne l'ensemble des conditions, en vertu desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses, des documents contractuels, des caractères physiques, de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants.⁸⁶

Bien que cette citation provienne d'un texte publié en 1965, soit peu après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi française, elle est, encore aujourd'hui, abondamment utilisée comme assise de réflexion de ce que constitue la destination de l'immeuble en droit français.

En effet, même si, par la suite, cet auteur a nuancé son propos quant à la situation sociale des occupants d'un immeuble, mentionnant plutôt qu'en fait « [l]a

⁸⁵ *Id.*

⁸⁶ Jean CABANAC, «La Loi du 10 juillet 1965 et les clauses abusives des règlements de copropriété», *Gaz. Pal.*, 1965.2. doc.78. Voir au même effet en droit français : Serge GUINCHARD, *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1976, p.89. En droit québécois : S. BINETTE, préc., note 23, n° 6, 77 et P.-C. LAFOND, préc., note 26, n° 1383, p. 598.

situation sociale des habitants peut être parfaitement étrangère à la destination de l'immeuble»⁸⁷, arguant entre autres qu'une personne démunie peut tout de même vivre dans un immeuble devenu luxueux, il réitère de façon non équivoque que non seulement les actes de copropriété, mais les caractères et la situation d'un immeuble doivent être pris en considération dans la détermination de la destination d'un immeuble⁸⁸. Bref, selon lui, les caractères et la situation de l'immeuble participent de sa destination.

Depuis, plusieurs auteurs français se sont prononcés sur la question, et sont du même avis⁸⁹. La destination ne peut, pour ces auteurs, être réduite à ce qui est déterminé dans le règlement de copropriété, elle s'infère aussi d'observations tangibles.

⁸⁷ Jean CABANAC, «Les ventes d'immeubles à construire. Le nouveau statut de la copropriété», dans *Traité de la construction en copropriété et du nouveau régime de la copropriété*, Tome II, Paris, Éditions de l'actualité juridique, 1970, p. 144. Du même avis : F. JAMMES, préc., note 77, 233.

⁸⁸ J. CABANAC, préc., note 87, p. 143 et 144.

⁸⁹ Voir à cet effet notamment : Christian ATIAS, *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Éditions Sirey, 1989, p.41; Christian ATIAS, « La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence », dans Mario ROTONDI et René RODIERE (dir.), *Recueil systématique de jurisprudence commentée*, Paris, Librairies Techniques, 1979, p. 335 et 336; Jean-Luc AUBERT, « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », *Deffrénois*, 15 octobre 1995, no.19, p.1157; Florence BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier, analyse critique*, Paris, L.G.D.J., 2003, p. 289-290 : « En définitive, la destination de l'immeuble peut être déterminée conventionnellement, mais elle n'est pas dissociable de ses caractères et de sa situation. »; Henri CHARLIAC, *J.C.P. éd. N.*, fasc. 21 : Copropriété-Statut de la copropriété-Destination de l'immeuble, 2011, n° 18 et 24; Guy VIGNERON, *J. Cl.*, fasc. 64 : Droits et obligations des copropriétaires.- Parties privatives.- Règles générales, 2011, n°. 14 et suiv.

Récemment, une auteure le réitérait :

les clauses du règlement de copropriété ne peuvent suffire à définir la destination de l'immeuble qui ne peut pas être contractuellement déterminée, car elle dépend de critères objectifs que sont les caractères et la situation de l'immeuble.⁹⁰

Plus encore, discutant des trois critères mentionnés, elle ajoute : « [c]es critères sont à la fois cumulatifs et complémentaires : si l'un d'eux fait défaut, il appartiendra au juge de se référer aux autres. »⁹¹

Cette brève revue de la doctrine française permet de constater que même si la notion de destination a évolué depuis son apparition, il est clair qu'elle englobe les caractères et la situation de l'immeuble. Il faut également noter que ce concept n'a pas fait l'objet de désaccord notable entre les auteurs depuis.

Au Québec, les auteurs ont également été amenés à définir la destination et ainsi apporter leur contribution à l'interprétation de cette notion, à la suite de l'entrée en vigueur de la *Loi québécoise de 1969*.

⁹⁰ F. JAMMES, préc., note 77, 231.

⁹¹ *Id.*, 233.

b) Au Québec

La définition, qu'on qualifie de «classique»⁹², a été reprises de façon quasi littérale tant par la doctrine que par la jurisprudence⁹³. On la retrouve pour la première fois dans un texte publié en 1978 où Francine Vallée-Ouellet indique sa conception de la destination de l'immeuble. Elle écrivait :

[o]n trouve donc trois éléments essentiels dans la notion de destination : un élément objectif (situation, qualité des matériaux, distribution des appartements, confort, luxe), un élément subjectif (l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction) et un élément collectif (la destination représente la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires). Et ce n'est qu'en tenant compte de ces différents facteurs que l'on peut connaître la destination d'un immeuble particulier.⁹⁴

Mettant en perspective ces diverses propositions, il en ressort principalement deux critères d'appréciation de la destination de l'immeuble : les caractères de l'immeuble et sa situation. En effet, de la même façon que le critère relatif à la situation sociale des occupants a été relativisé en France, les auteurs québécois

⁹² Évidemment, le mot «classique» est utilisé dans le présent contexte non pas dans le sens de «traditionnel», mais plutôt dans le sens d'«habituel». En effet, c'est cette définition que les auteurs et surtout les tribunaux utilisent habituellement et couramment pour justifier l'application de la conception élargie qui sera traitée plus loin, et ce, de façon quasi automatique. Cette définition est, à toutes fins pratiques, devenue une véritable formule consacrée pour définir la destination de l'immeuble.

⁹³ Notamment dans : S. ALLARD, préc., note 6, n° 184, p. 34; S. BINETTE, préc., note 23, n° 10, 78; C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 130. En jurisprudence, notons entre autres : *Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner*, [1993] R.D.I. 539 (C.A.); *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 32; *Krebs c. Paquin*, préc., note 74; *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*, préc., note 65; *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1892 (C.S.).

⁹⁴ Francine VALLÉE-OUELLET, «Les droits et obligations des copropriétaires», (1978) 24 *R.D. McGill* 196, 216.

considèrent maintenant à juste titre qu'il ne s'agit pas d'un critère supplémentaire, mais plutôt de la conséquence, ou encore de l'impact des caractères et de la situation de l'immeuble.

Comme le rappelait Christine Gagnon :

Dans un immeuble luxueux situé dans un quartier huppé, les occupants seront d'une certaine classe sociale. Dans un autre immeuble de construction modeste, situé dans un quartier populaire, les occupants seront nécessairement d'une autre classe sociale. La situation sociale des occupants est une conséquence des caractères et de la situation de l'immeuble et non pas un élément additionnel à considérer dans la détermination de la destination de l'immeuble.⁹⁵

Donc, deux critères d'appréciation de la destination de l'immeuble subsistent : les caractères et la situation de l'immeuble. Ces deux critères, qui seront définis dans la prochaine section, sont importants pour bien comprendre l'état du droit québécois concernant la destination de l'immeuble. En effet, deux courants de pensées se sont développés au Québec afin de déterminer la destination de l'immeuble, l'un proposant l'inclusion des caractères et de la situation comme éléments contribuant à définir la destination, et l'autre soutenant qu'il s'agit de critères d'appréciation distincts.

⁹⁵ C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 133. Le droit français est au même effet : F. JAMMES, préc., note 77, 233.

3- Divergence quant à la conception de destination de l'immeuble

La littérature québécoise est plutôt hésitante à se prononcer sur une définition de la destination de l'immeuble. Même si la définition de la notion de destination proposée par Francine Vallée-Ouellet semble être en harmonie avec celle présentée en droit français, certaines précisions s'imposent.

En effet, en France, il apparaît très clairement à la lecture du deuxième alinéa de l'article 8 de la *Loi du 10 juillet 1965*⁹⁶ que la destination de l'immeuble peut être définie, entre autres, par ses caractères ou sa situation. Le deuxième alinéa de l'article 8 de cette loi se lit comme suit :

8. [...]

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.⁹⁷ (nos soulignés)

⁹⁶ *Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, préc.*, note 15.

⁹⁷ *Id.*, art. 8 al. 2.

Le législateur québécois, à l'article 1056 C.c.Q., n'a pas repris textuellement le texte français. Par conséquent, la définition de cette notion ne fait pas consensus au sein de la communauté juridique québécoise.

L'article 1056 C.c.Q. édicte que :

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Cet article, qui reprend presque littéralement son équivalent français, suscite un débat sur la définition de la destination de l'immeuble pour deux raisons. Premièrement, la formulation de la règle permet de douter que doivent être inclus dans la définition de sa destination les caractères et la situation de l'immeuble, étant donné la position de la virgule après « destination de l'immeuble », qui laisse à penser à des critères facultatifs. En effet, sur ce point, le texte québécois diffère clairement du texte français qui établit que la destination de l'immeuble « est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. »

Deuxièmement, dans le droit français, la destination de l'immeuble ne résulte pas nécessairement d'un article de la déclaration de copropriété⁹⁸, ce qui permet d'intégrer plus facilement à la notion les caractères et la situation de l'immeuble. Or, en droit québécois, l'article 1053 C.c.Q. prévoit que la destination de l'immeuble est définie à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété. Elle est donc, dès la rédaction de la déclaration de copropriété, fixée par le déclarant. La destination de l'immeuble constituerait alors, pour certains, un critère distinct de ses caractères et de sa situation pouvant justifier des restrictions aux droits des copropriétaires.

Deux conceptions de la destination de l'immeuble ont donc été avancées, l'une reprenant la théorie française, et l'autre, s'en distinguant. Toutefois, avant d'aborder chacune de ces conceptions, il est utile de préciser les concepts de caractères et de situation d'un immeuble.

a) Les caractères et la situation de l'immeuble

i) Les caractères

Pour définir ce que constituent les caractères d'un immeuble en copropriété, il est toujours utile d'examiner sa définition générale. Ainsi, le dictionnaire *Le Petit*

⁹⁸ Pierre BEAUDOIN et Benoit MORIN, « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4, 16.

Robert définit un caractère comme un « signe ou ensemble de signes distinctifs », un « trait propre à une chose »⁹⁹. Appliquée maintenant à un immeuble, il ressort de cette définition générale que ses caractères sont les éléments qui le distinguent, qui font de l'immeuble en question un immeuble unique.

C'est en ce sens que la doctrine et la jurisprudence québécoise¹⁰⁰ considère généralement que les éléments dont il faut tenir compte pour établir les caractères d'un immeuble relèvent de la qualité de sa construction et des matériaux employés¹⁰¹, de l'harmonie de l'ensemble immobilier¹⁰², de même que des

⁹⁹ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 76, par. 56 et *Le Petit Robert* de la langue française, Paris, *Dictionnaires Le Petit Robert*, 2006, p. 351.

¹⁰⁰ Entre autres : C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 132; Christine GAGNON, « Copropriété divise », dans *JurisClasseur Québec*, coll. « Droit civil », *Biens et publicité des droits*, fasc. 12, Montréal, LexisNexis Canada, 2011, n° 77; Christine GAGNON, « De certains travaux en copropriété divise », (2005), 1 *C.P. du N.* 221, 231; Christine GAGNON, « La copropriété divise du *Code civil du Québec* depuis le 1^{er} janvier 1994 », (2003) *R. du N.* 365, 387; C. GAGNON, « La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété », préc., note 24, à la page 85; Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 *C.P. du N.* 79, 99 et Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 4.

¹⁰¹ Pour des exemples de jugements où des aspects relatifs à la construction ou à la pose de matériaux étaient en cause: *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, [2002] J.Q. 4923, REJB 2002-35387 (C.A.); *Cuillerier c. Gravel*, préc., note 66; *Saba c. Fitzgibbon*, J.E. 94-155, AZ-94021584 (C.S.); *Miller c. Syndicat des copropriétaires de «Les Résidences Sébastopole Centre»*, [1996] J.Q. 880 (C.S.); *Association des copropriétaires de Valbourg II c. Forget*, [1999] J.Q. 466 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires Les Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen*, [1999] R.D.I. 43, REJB 1998-09981 (C.S.); *Nathan c. Syndicat de la copropriété Villas de Castel Inc.*, [2004] R.D.I. 111 (C.S.); *Domaine François de Laval IV c. Morissette*, [2006] R.D.I. 278 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin*, [2007] J.Q. 10924 (C.S.); *Marcotte c. Syndicat des copropriétaires La Maison Amyot*, 2011 QCCS 3044, AZ-50762859 (C.S.); *Pigeon ès qualités c. Comité de discipline de l'association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, [2004] J.Q. 16627 (C.Q.); *Dufour c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'avenir, Phase II*, [2005] R.D.I. 179 (C.Q.).

¹⁰² Par exemple: *Brouillard c. Bernier*, [1990], J.Q. 1096 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*, [1998] R.D.I. 667 (C.S.); *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, [2000] R.J.Q. 1516 (C.S.); *Syndicat de la copropriété Les terrasses du lac phase II c.*

aménagements intérieurs et extérieurs (présence d'un terrain de tennis, de jardins, d'une piscine intérieure et/ou extérieure, présence de salles communes, présence d'une salle d'exercice, etc...). À cela s'ajoute la qualité de l'insonorisation, la qualité des équipements desservant l'immeuble de même que son uniformité esthétique¹⁰³.

Ces dernières précisions ne sont toutefois pas nécessaires ou indispensables pour bien comprendre ce que signifie le concept de caractères d'un immeuble, mais permettent certainement une classification plus précise de ses composantes. En effet, il semble que l'insonorisation réfère directement à la qualité de la construction, et que l'uniformité esthétique est l'un des aspects formant l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les caractères se déterminent donc eu égard à ce qu'une personne physique peut voir, remarquer, toucher, constater ou inspecter elle-même. Bref, les caractères découlent d'éléments concrets, perceptibles par tous. Presque tout ce qui est physiquement palpable et tangible concernant un immeuble est susceptible de

Coupal, 2007 QCCS 1624, AZ-50427644 (C.S.) et *Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord 1 c. Beaurivage*, 2007 QCCS 1185 (C.S.).

¹⁰³ S. BINETTE, préc., note 23, n°. 7, 77; C. GAGNON, « De certains travaux en copropriété divise », préc., note 100, 225; C. GAGNON, « La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété », préc., note 24, à la page 110 et 111; Christine GAGNON et Serge ALLARD, « La décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem* et le droit québécois de la copropriété divise : un point de vue notarial », (2005) 1 *C.P. du N.* 317, 331.

contribuer à l'établissement des caractères de celui-ci. Il s'agit en somme d' « éléments physique sur lesquels les copropriétaires ont peu de portée. »¹⁰⁴

ii) La situation

Le Petit Robert définit la situation d'une chose comme étant une «manière dont une chose est disposée, située ou orientée» et qu'il s'agit d'un «[e]mplacement d'un édifice, d'une ville»¹⁰⁵. À la lumière de cette courte définition, le concept de situation de l'immeuble apparaît plus aisé à définir. Il s'agit plus simplement de «l'environnement particulier [...], comme la proximité d'une rue passante, d'un cours d'eau, d'un centre de ski, etc.»¹⁰⁶

La situation d'un immeuble correspond donc à tout ce qui lui est extérieur mais qui l'entoure. Elle le distingue par rapport à un immeuble semblable situé en un lieu

¹⁰⁴ S. NORMAND, préc., note 11, p. 177.

¹⁰⁵ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 76, par. 57 et *Le Petit Robert de la langue française*, préc., note 99, p. 2434.

¹⁰⁶ C.GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 132. Voir au même effet : S. BINETTE, préc., note 23, n° 7, 77; C. GAGNON, « La copropriété divise du *Code civil du Québec* depuis le 1^{er} janvier 1994 », préc., note 100, 387; C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 85; René GAUTHIER, « Les règles générales applicables à tous les baux », dans *Obligations et contrats*, Collection de droit 2012-2013, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2012, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2012CDD144, p. 11. Par exemple, dans l'affaire *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont St-Sauveur unités 700-800-900 Bloc I*, [2005] R.D.I. 739 (C.S.), pour arriver à ses conclusions, le juge a dû se référer de façon évidente à la situation de l'immeuble près des pistes de ski.

différent, et placé en des circonstances différentes. La situation de l'immeuble concerne tout ce qui a trait à son emplacement physique.

La situation peut également varier à l'intérieur même d'une copropriété. Ainsi, certains auteurs¹⁰⁷ suggèrent que la hauteur de l'unité privative dans la bâtisse, l'ensoleillement et l'éclairage, la vue que permet un appartement¹⁰⁸ et l'orientation de la bâtisse constituent des éléments relevant de la situation d'un immeuble. Bref, il s'agit d'un concept « aisé à comprendre : il s'agit de quelque chose de géographique, de concret »¹⁰⁹. Ainsi, il va de soi que les copropriétaires n'ont aucun pouvoir quant à sa modification, l'immeuble étant « davantage soumis aux aléas du développement des municipalités et à l'évolution des quartiers »¹¹⁰.

Quoi qu'il en soit, la définition de la situation et des caractères d'un immeuble est clairement établie en droit québécois. Le débat subsiste toutefois quant à leurs rôles dans la détermination de ce que constitue la destination de l'immeuble. C'est à cet égard que deux conceptions s'opposent.

¹⁰⁷ Serge ALLARD, « La valeur relative des fractions en copropriété divise », (1990) 2 *C.P. du N.* 1, 23, par. 70 et Serge BINETTE, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec », dans BARREAU DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC (dir.), *La réforme du Code civil*, t. 1, « Personnes, successions, biens », Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 589, à la page 626.

¹⁰⁸ Voir à cet effet *Talbot c. Guay*, [1992] R.D.I. 656 (C.A.).

¹⁰⁹ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 76, par. 57 et Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 10.

¹¹⁰ S. NORMAND, préc., note 11, p. 176.

b) La conception élargie

La première conception, généralement qualifiée d'élargie, est fidèle à la conception française de la destination de l'immeuble¹¹¹. Plus précisément, selon cette position, pour déterminer la destination d'un immeuble donné, il faudrait, d'une part, analyser la clause se trouvant dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, mais aussi, plus largement, prendre en considération l'ensemble de la déclaration de copropriété et même tenir compte de certains facteurs extrinsèques à l'immeuble¹¹².

Ayant comme point d'encrage la définition québécoise dite «classique» de Francine Vallée-Ouellet¹¹³, les tenants de cette position soutiennent que la destination de l'immeuble est, en fait, composée d'une multitude de facteurs qu'on retrouve à la fois à l'intérieur la copropriété (comme par exemple dans les termes de la déclaration de copropriété ou dans ses caractères), mais aussi à l'extérieur de celle-ci. C'est ainsi que des critères comme le quartier, les environs, la proximité des grandes artères ou des boutiques, constituent selon cette théorie, des facteurs extrinsèques qui permettraient de définir la destination d'un immeuble.

¹¹¹ *Id.*, p. 178.

¹¹² S. BINETTE, préc., note 23, n° 10, 78; C. GAGNON, préc., note 18, n° 152, p. 129; C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 84.; C. GAGNON, «Questions pratiques en copropriété divisée : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble», préc., note 100, 98.

¹¹³ *Supra*, p. 32.

En outre, non seulement la destination devrait tenir compte de ces facteurs, mais il s'agirait, au surplus, d'une notion dynamique et évolutive¹¹⁴. En fait, l'immeuble, ses occupants, ou encore le quartier, sont nécessairement amenés à changer avec le temps, engendrant par conséquent un potentiel changement dans la destination de l'immeuble. La construction, par exemple, d'une usine à proximité d'un immeuble pourrait modifier, de manière plus ou moins significative, son *standing*, son statut (de luxe, de villégiature, etc...), et conséquemment, pourrait modifier la destination de l'immeuble.

Une autre situation possible serait le cas où, pour des raisons extérieures à la copropriété, le genre d'occupants venait à changer avec le temps. Par exemple, un quartier autrefois moins populaire qui devient graduellement plus prisé en raison de l'ouverture de nouvelles boutiques, de bars et de restaurants branchés attirera potentiellement une clientèle plus jeune qui voudra s'y installer. Ces nouveaux occupants, s'ils sont nombreux, pourront influencer le genre d'immeuble désiré et sa gestion. Bien que ne constituant pas un critère distinct d'évaluation, ce fait pourrait contribuer à la détermination de la destination. Conséquemment, la destination de l'immeuble pourrait être amenée à se transformer et évoluer en raison de ces changements, tant autour (à l'extérieur) de l'immeuble que dans celui-ci.

¹¹⁴ C.GAGNON, préc., note 18, n° 153, p. 134; C. GAGNON, «Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble», préc., note 100, 99; *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin Durocher*, préc., note 81 et *Dufour c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'avenir, Phase II*, préc., note 101.

Il est donc nécessaire, suivant cette conception, de tenir compte d'un ensemble de facteurs pour déterminer la destination d'un immeuble. Il ne faudrait donc pas se limiter à l'analyse de la clause qui se trouve dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété¹¹⁵, d'autant plus que cette notion constitue la plus importante justification des restrictions aux droits des copropriétaires.

Dans cette perspective, une foule de facteurs doivent être pris en compte afin de justifier les restrictions proposées, et ce, suivant les circonstances particulières à chaque immeuble, faisant finalement de la destination une notion empirique, se définissant différemment pour chaque immeuble.

Toutefois, même si cette position semble correspondre aux différents changements pouvant survenir au cours de la «vie» d'une copropriété, certains auteurs proposent une avenue différente dans la détermination de la destination de l'immeuble.

¹¹⁵ Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 5.

c) La conception étroite

Cette autre conception, étroite, est principalement défendue par les professeurs François Frenette et Pierre-Claude Lafond, mais aussi, dans une certaine mesure, par le professeur Sylvio Normand¹¹⁶, et soutient que la destination de l'immeuble est plutôt sa vocation, c'est-à-dire ce pourquoi l'immeuble a été érigé (notamment pour des fins résidentielles, commerciales ou mixtes). Ainsi, la destination, les caractères et la situation de l'immeuble seraient des éléments distincts susceptibles de justifier des restrictions aux droits des copropriétaires.

Le premier argument avancé au soutien de cette théorie en est un purement de texte. En effet, le premier alinéa de l'article 1053 C.c.Q. nous indique que :

1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes. (nos soulignés)

[...]

Cet article indique clairement que c'est l'acte constitutif de la déclaration de

¹¹⁶ Même si le professeur Sylvio Normand ne se prononce pas clairement quant à la conception à adopter, certains indices laissent croire qu'il pourrait opter pour la conception étroite : S. NORMAND, préc., note 11, p. 179.

copropriété qui définit la destination de l'immeuble. C'est donc à cet endroit que l'on trouvera normalement la définition de la destination de l'immeuble¹¹⁷.

Par ailleurs, même si le droit québécois présente plusieurs points en commun avec le droit français, il y a lieu, selon les défenseurs de cette théorie, de faire certaines distinctions. À cet effet, le professeur Frenette écrivait que : « [l]a littérature québécoise se berce dans le bien-fondé de cette appréciation d'outre-mer.»¹¹⁸ Il souligne, à travers des propos sans équivoques, que la législation québécoise est différente de la législation française. Conséquemment, il faut analyser cette notion dans le contexte particulier du droit québécois, et ne pas accepter, sans un examen rigoureux, approfondi et surtout critique, les définitions qui viennent de l'autre côté de l'Atlantique.

D'autres arguments sont également proposés pour justifier le désaccord quant à l'application d'une interprétation élargie de la notion de destination de l'immeuble.

¹¹⁷ François FRENETTE, «La triple destination requise dans la copropriété divisée d'un immeuble», (2000) 102 *R. du N.* 139, 141. *Contra* : C. GAGNON, préc., note 18, p.130 et 131, note de bas page 248 : « L'article 1053 C.c.Q n'est pas tout à fait exact lorsqu'il édicte que la destination de l'immeuble est définie à l'acte constitutif de copropriété. Il faut l'interpréter de sorte que c'est la *clause* de destination de l'immeuble qui est comprise dans l'acte constitutif de copropriété et non la définition exhaustive de cette destination » (nos italiques).

¹¹⁸ F. FRENETTE, préc., note 117, 144; François FRENETTE, «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 1998, Droit civil en ligne (DCL), EYB1998DEV110, p. 6.

Premièrement, bien qu'on puisse déceler des indices se trouvant à différents endroits dans la déclaration de copropriété, ceux-ci ne constituent pas pour autant une définition de la destination de l'immeuble¹¹⁹. Tout au plus, cela permet d'en forger une idée. D'ailleurs, comme le professeur Frenette l'écrit: « [c]'est comme soutenir que la description d'un vin par ses arômes en bouche constitue une définition du vin.»¹²⁰

En fait, pour le professeur Frenette, la définition de la destination de l'immeuble ne peut être déduite, contrairement à ce qui prévaut pour la conception élargie, par l'addition de plusieurs facteurs extrinsèques à la déclaration de copropriété. S'il en était autrement, les copropriétaires actuels comme les acheteurs subséquents ne pourraient plus se fier à ce qui est écrit dans la déclaration de

¹¹⁹ F. FRENETTE, préc., note 117, 142; François FRENETTE, «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», préc., note 118, p. 7 : « des bribes d'information disséminées par ci par là dans la déclaration [...] ne constituent pas une définition de la destination au chapitre même de l'acte constitutif de copropriété.»

¹²⁰ François FRENETTE, « Revue sélective de jurisprudence en matière de biens du 1^{er} juillet au 31 décembre 2001 », *Entracte*, vol. 11, n^o 5, 15 mai 2002, p. 14, à la page 15. Il utilise aussi à l'occasion cette boutade, plus marquante peut-être, pour exprimer son point de vue : « de l'habillement d'une personne, on peut sans doute déduire son sexe, mais l'habillement n'est pas une définition du sexe de cette personne. À preuve, il pourrait s'agir d'un travesti. » dans F. FRENETTE, préc., note 117, 144.

copropriété¹²¹, mais devraient, en plus, analyser un ensemble de critères subjectifs et extérieurs. Le professeur Sylvio Normand semble du même avis:

[l]a tâche qui conduit à établir la destination de l'immeuble en se fondant sur divers éléments objectifs et subjectifs apparaît plus ou moins utile et, par surcroît, non conforme à la loi. Une telle manière de procéder est d'ailleurs susceptible d'engendrer l'insécurité juridique puisque souvent seuls les tribunaux pourraient, de manière certaine, établir la destination de l'immeuble.¹²²

Or, il n'est pas dans la tradition civiliste d'adopter une position selon laquelle un concept ou une notion est entièrement laissée à l'appréciation du tribunal.

Par ailleurs, le formalisme juridique entourant la copropriété et les règles relatives à la publicité foncière¹²³ sont conçues afin de permettre la protection des copropriétaires eux-mêmes, mais aussi pour permettre d'informer les tiers, notamment ceux qui seraient intéressés à acquérir une fraction de copropriété. Ne pas pouvoir se fier à la déclaration de copropriété et aux différents registres (registre

¹²¹ F. FRENETTE, « Revue sélective de jurisprudence en matière de biens du 1^{er} juillet au 31 décembre 2001 », préc., note 120, à la page 15.

¹²² S. NORMAND, préc., note 11, p. 179.

¹²³ En effet, l'article 1038 C.c.Q. attribue à la publicité des droits l'établissement de la copropriété. Par ailleurs, l'article 1060 C.c.Q. exige notamment que la déclaration de copropriété de même que les modifications à l'acte constitutif ou l'état descriptif des fractions de celle-ci soient publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière concernée pour produire ses effets.

foncier et registre de la copropriété) paraît susceptible de désavantager un potentiel acquéreur¹²⁴.

Suivant cette même logique et en reprenant la définition donnée par Francine Vallée-Ouellet, il est inconcevable de tenir compte « des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction »¹²⁵ pour déterminer la destination de l'immeuble, puisqu'au moment où celle-ci est fixée dans l'acte constitutif, seul le déclarant est propriétaire et peut définir, au sens de l'article 1053 C.c.Q., cette destination¹²⁶. Ainsi, l'élément subjectif de la définition dite «élargie» vue plus tôt ne pourrait résister à l'analyse¹²⁷.

¹²⁴ Il est d'ailleurs surprenant que le législateur n'ait pas obligé, à l'article 1060 C.c.Q., que les modifications aux règlements de l'immeuble soient aussi publiées au bureau de la publicité des droits. Cela faciliterait l'accessibilité et de disponibilité des informations qu'on y trouve. Par ailleurs, cela permettrait d'éviter tout conflit potentiel relativement à des modifications tacites à la déclaration de copropriété, tel qu'il fût le cas dans les affaires *Lavallée c. Simard*, [2011] J.Q. 10303, EYB 2011-194144 (C.A.); *Lemelin c. Labrousse*, [2007] R.D.I. 756 (C.S.); *Lavallée c. Simard*, [2009] J.Q. 2313 (C.S.); *Vacher c. Ciesielski*, [2012] J.Q. 7009, EYB 2012-210110 (C.S.) et confirmé par la Cour d'appel *Vacher c. Ciesielski*, [2013] J.Q. 17425, EYB 2013-230536 (C.A.). Voir à cet effet Christine GAGNON, « Questions d'actualité concernant la rédaction d'une déclaration de copropriété », (2014) 1 *C.P. du N.* 323, 339 et S. NORMAND, préc., note 11, p. 205.

¹²⁵ F. VALLÉE-OUELLET, préc., note 94.

¹²⁶ François FRENETTE, «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», préc., note 118, p. 7; F. FRENETTE, préc., note 117, 144; F. FRENETTE, « Revue sélective de jurisprudence en matière de biens du 1^{er} juillet au 31 décembre 2001 », préc., note 120, à la page 115; P.-C. LAFOND, préc., note 26, n^o 1384, p. 599.

¹²⁷ Les tenants de la conception élargie prétendent plutôt «que le critère subjectif relatif à l'intention de l'acquéreur ne peut être rejeté au simple motif que la déclaration de copropriété, qui comporte la clause prévue à l'article 1053 C.c.Q., est publiée avant l'acquisition d'une fraction par un acquéreur. C'est d'abord oublier que la notion de destination de l'immeuble est un concept dynamique, qui évolue avec le temps, l'immeuble lui-même et la situation de ses occupants.», dans C.GAGNON, préc., note 18, n^o 153, p. 134; C. GAGNON, «Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble», préc., note 100, 99.

Finalement, les tenants de la conception étroite soutiennent que l'article 1056 C.c.Q. indique clairement qu'il faut distinguer la destination de l'immeuble de ses caractères et sa situation. En effet, sur le plan sémantique, l'article est clair : l'utilisation d'une virgule, à la suite de l'expression «destination de l'immeuble», indique que les droits des copropriétaires peuvent être restreints par l'un ou l'autre de ces critères facultatifs et non cumulatifs.

En fait, comme chaque mot et chaque signe de ponctuation utilisé par le législateur présente un sens qu'il faut soupeser¹²⁸, il faudrait conclure, en adoptant la conception élargie, que le législateur aurait parlé pour ne rien dire¹²⁹ puisque finalement, les caractères et la situation d'un immeuble feraient partie de sa destination. Pour éviter un tel résultat, il faut conclure que les caractères et la situation de l'immeuble peuvent en eux-mêmes, au même titre que la destination de l'immeuble, restreindre les droits des copropriétaires¹³⁰.

Pour les tenants de la conception étroite, la destination de l'immeuble rejoint plutôt le concept d'affectation. En effet, elle serait plutôt l'affectation de l'immeuble à

¹²⁸ Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 350 : « Le législateur est économe de ses paroles : il ne « parle pas pour ne rien dire ». Il s'agit en effet d'un principe très utilisé dans l'analyse de textes législatifs (principe de l'effet utile).

¹²⁹ Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 4.

¹³⁰ François FRENETTE, «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», préc., note 118, p. 7; F. FRENETTE, préc., note 117, 148; P.-C. LAFOND, préc., note 26, n^o 1385, p. 599; S. NORMAND, préc., note 11, p. 179; Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 4.

un usage déterminé¹³¹. Plus spécifiquement, elle présenterait le genre d'occupation établi par le déclarant¹³². Définie à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété tel que le prescrit l'article 1053 C.c.Q., la destination doit toutefois être assez détaillée pour éviter toute ambiguïté quant à sa portée.

Bien que cette deuxième conception de la destination semble convaincante, c'est la première conception, élargie, qui prévaut. En effet, même s'il n'y a que peu de littérature traitant spécifiquement de la destination, la pratique adopte la conception élargie pour expliquer la notion. De même, comme nous le verrons, la jurisprudence majoritaire partage cette conception de la destination de l'immeuble.

Malgré ce courant majoritaire à l'effet qu'il faille adopter la conception élargie de la notion de destination de l'immeuble dans l'analyse de la validité des restrictions aux droits des copropriétaires, le sujet laisse encore place à la réflexion.

¹³¹ François FRENETTE, «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», préc., note 118, p. 7; F. FRENETTE, préc., note 117, 145; P.-C. LAFOND, préc., note 26, n° 1385, p. 599. Pour le professeur Normand, l'idée d'affectation s'explique par la majorité requise pour modifier la destination d'un immeuble et prévue au premier alinéa de l'article 1098 C.c.Q. : « Il va de soi que le législateur lorsqu'il a établi le nombre de voix requis pour apporter une modification à la destination de l'immeuble considérerait cette notion au sens de l'affectation que l'acte constitutif de copropriété établit », dans S. NORMAND, préc., note 11, p. 180.

¹³² P.-C. LAFOND, préc., note 26, n° 1386, p. 601.

À la lumière des enseignements de la littérature québécoise, il nous semble qu'une troisième conception, se situant entre la conception élargie à la conception étroite, puisse être proposée.

4- Une voie « mitoyenne » possible?

Il existe un intérêt évident à tenter de déterminer ce que constitue la destination de l'immeuble, et si elle englobe les caractères et la situation : la détermination du régime juridique qui lui est applicable.

En effet, selon que l'on distingue ou non la destination des caractères et de la situation de l'immeuble, le régime juridique applicable peut différer. Si on ne distingue pas ces trois éléments et qu'on opte pour la conception élargie telle qu'établie, il est clair que pour modifier les caractères de l'immeuble, une décision prise à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires est nécessaire, conformément à l'article 1098 C.c.Q.

Toutefois, si on distingue ces trois éléments, même si la majorité requise pour modifier la destination de l'immeuble demeure la même, celle requise pour modifier les caractères de l'immeuble diminue. En effet, l'article 1097 C.c.Q. s'appliquera s'il s'agit de modifications aux parties communes de l'immeuble (par exemple la

modification du hall d'entrée pour y mettre du marbre), et l'article 1096 C.c.Q. pour les autres modifications aux caractères. Ainsi, le régime juridique applicable n'est plus le même selon qu'on veuille changer la destination de l'immeuble ou ses caractères¹³³.

Il nous semble donc qu'un compromis entre les deux conceptions déjà développées est possible, et permettrait de déterminer rapidement le régime juridique applicable.

Afin de bien exposer la troisième avenue possible dans la détermination de la destination de l'immeuble, il est nécessaire de bien saisir les conceptions déjà admises en droit québécois.

Deux conceptions ont été développées pour déterminer la destination de l'immeuble : la première, élargie, prévoit qu'il faut, pour déterminer la destination de l'immeuble, tenir non seulement compte de ce qui est écrit à la clause à cet effet dans la déclaration de copropriété, mais également prendre en compte l'ensemble de celle-ci. Il faut également considérer les caractères et la situation de l'immeuble, éléments extrinsèques à la déclaration de copropriété, mais formant cette destination.

¹³³ Puisqu'il va de soi qu'on ne peut modifier la situation d'un immeuble, nous n'en traiterons pas ici.

Cette conception tient par ailleurs non seulement compte de différents facteurs intrinsèques et extrinsèques, mais au surplus, la destination de l'immeuble serait une notion évolutive, amenée à changer et se modifier avec le temps, suivant les circonstances. Ces circonstances, selon cette conception, seraient fonction des copropriétaires, de leurs choix ainsi que de l'environnement changeant dans lequel se situe l'immeuble.

Quant à la conception étroite, elle pose la destination comme une notion distincte des caractères et de la situation de l'immeuble. En conséquence, elle devrait être analysée de façon isolée. La destination, fixée par la clause à cet effet dans la déclaration de copropriété, n'est pas déterminée postérieurement. Elle ne peut pas être modifiée par des changements des éléments extrinsèques à l'immeuble, mais seulement par le choix des copropriétaires, par le biais d'un vote à cet effet.

Or, bien que la première conception soit très largement soutenue, surtout par les praticiens, et que la Cour d'appel du Québec, nous le verrons, l'ait adoptée à deux reprises, elle mérite d'être précisée puisque certaines questions demeurent non résolues. En effet, les jugements présentés au soutien de la conception élargie, surtout l'arrêt *Amselem*¹³⁴, ont une portée somme toute limitée.

¹³⁴ *Amselem c. Syndicat Northcrest*, préc., note 32.

Ainsi, afin de mieux encadrer cette notion justifiant des restrictions aux droits des copropriétaires, et afin de déterminer le pourcentage de voix requis pour procéder à la modification de la déclaration de copropriété et de ses règlements, une définition de la destination de l'immeuble se situant à la frontière entre les conceptions étroite et élargie pourrait être articulée.

De façon générale, la destination d'une chose, c'est son utilité, ce pourquoi elle a été conçue, et ce à quoi elle doit servir. Elle détermine à l'avance l'utilité du bien, sa finalité ou sa vocation. À cet égard, on peut s'inspirer de la destination telle qu'elle est conçue dans d'autres régimes juridiques prévus au *Code civil du Québec*.

Ainsi, en droit de la famille, l'article 401 C.c.Q., édicte à son deuxième alinéa que « les meubles qui servent à l'usage du ménage ne comprennent que les meubles destinés à garnir la résidence familiale » (nos soulignés). Dans le régime de la substitution, l'article 1223 C.c.Q. est à l'effet que « le grevé est propriétaire des biens substitués; ces biens forment, au sein de son patrimoine personnel, un patrimoine distinct destiné à l'appelé » (nos soulignés). Plus encore, concernant l'administration du bien d'autrui, plusieurs articles prévoient que l'administrateur doit

tout faire pour « maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné »¹³⁵ (nos soulignés) et qu'il ne peut en changer la destination¹³⁶.

Il est aisé de saisir l'intention du législateur. La destination ou encore ses déclinaisons (destinés à, etc.), telle qu'entendue dans ces dispositions, réfèrent directement à la finalité du bien, à son usage, à l'état dans lequel on peut s'attendre de retrouver le bien.

En droit des biens, un exemple pertinent est sans doute la servitude par destination du propriétaire¹³⁷. Cette servitude est fondée sur le principe général suivant lequel le propriétaire d'un fonds qui sera éventuellement morcelé, établi à l'avance des droits et des restrictions qui grèveront les fonds au moment de leur morcellement, le tout pour un usage et dans un but particulier, pour l'accomplissement d'une fin particulière.

Dans le même esprit, notons entre autres les servitudes de passage ou d'accès à un lac, ou encore, dans certains projets immobiliers, les servitudes de vues par destination du propriétaire permettant de construire des maisons à moins d'un mètre et demi de la ligne de division du lot voisin, nonobstant l'article 993 du *Code civil du Québec*. Ces exemples démontrent l'établissement, à l'avance, de ce à quoi

¹³⁵ C.c.Q., art. 1301.

¹³⁶ C.c.Q., art. 1303.

¹³⁷ C.c.Q., art. 1181.

servira le bien, des droits et restrictions auxquels il sera soumis, bref, de son rôle et de son utilité future.

Cette façon de fixer à l'avance la finalité d'un bien ou d'en déterminer l'utilité, c'est faire un choix parmi toutes les possibilités qu'offre ce bien. Comme le rappelait un auteur: «choisir, c'est aussi renoncer.»¹³⁸

Or, cette faculté de décider parmi les différents usages d'un bien est une notion déjà connue en droit civil: il s'agit de la notion d'affectation. En effet, «[l]'affectation se présente à première vue comme un acte d'autorité du propriétaire à l'égard de son bien ou d'une masse de biens, acte d'autorité visant à réserver une chose à une fin déterminée.»¹³⁹

En outre, le résultat de cette affectation serait nulle autre que la destination: « [l]'affectation imprime au bien une destination, une direction, un but.»¹⁴⁰ Ainsi, la destination serait le résultat de l'affectation par laquelle le propriétaire de l'immeuble a fait un choix quant à l'utilité de l'immeuble ou sa finalité. Celle-ci sera résidentielle, commerciale, industrielle, mixte ou autre, mais représentera l'ultime choix fait par son propriétaire. Tout ce qui aura trait à cet immeuble devra être conforme au choix fait au départ par le propriétaire.

¹³⁸ S. NORMAND, préc., note 11, p. 83.

¹³⁹ Brigitte ROY, « L'affectation des biens en droit civil québécois », (2001) 103 *R. du N.*, 383, 388.

¹⁴⁰ *Id.*

Si ce choix sera évidemment déterminé par plusieurs critères, comme les caractères ou la situation de l'immeuble, la destination reste néanmoins le résultat du choix et non la composante des éléments menant à ce choix.

C'est ainsi que les professeurs François Frenette et Pierre-Claude Lafond définissent la destination en matière de copropriété. Et, comme eux, nous croyons qu'il s'agit d'une application particulière de la notion plus générale d'affectation.

Ainsi conçue, la destination n'est par ailleurs pas figée dans le temps, elle peut tout de même évoluer. Toutefois, pour ce faire, un acte d'affectation des copropriétaires, en assemblée, est essentiel:

[s]eule la volonté subséquente exprimée par les copropriétaires, conformément à la loi, pourra modifier cette affectation. Accepter une évolution subjective de la destination dans la vie d'un immeuble tenu en copropriété divise, c'est rejeter que la modification de cette destination ne relève que des seuls copropriétaires selon des règles spéciales que pose pourtant le *Code civil du Québec*. Mais, évidemment, lorsque les copropriétaires modifieront subséquemment cette destination, ils pourront alors et à ce moment, prendre en considération tous les critères qu'ils entendront, subjectifs comme objectifs.¹⁴¹

Cette conception semble particulièrement attrayante. La destination de l'immeuble ne pourrait être modifiée que par un acte proactif des copropriétaires, et

¹⁴¹ *Id.*, 417 et 418.

ne serait alors déterminée qu'en fonction de ce choix, et non par rapport aux divers facteurs, notamment aux facteurs extrinsèques à l'immeuble. D'ailleurs, cela se justifie aisément: même si le quartier dans lequel se trouve un immeuble change et devient plus commercial ou même industriel, l'immeuble qui avait une destination résidentielle au départ continue d'avoir cette même finalité.

En effet, permettre des activités commerciales dans un immeuble à vocation purement résidentielle, sous prétexte que d'autres commerces se sont installés dans la même rue ou dans le même quartier semble tout à fait inconcevable. Par ailleurs, cette façon de modifier la destination à partir de critères extrinsèques équivaldrait à nier les droits des copropriétaires qui s'attendent à demeurer dans un immeuble résidentiel. Ce serait leur imposer un changement pour lequel ils n'auraient pratiquement aucun pouvoir décisionnel, ce qui irait à l'encontre du droit commun et du principe fondamental de la copropriété divise suivant lequel ce sont les copropriétaires qui décident, entre eux, de la « destinée » de leur immeuble.

C'est pourquoi nous croyons que certains arguments avancés au soutien de la conception élargie de la notion de destination peuvent être remis en question.

Premièrement, les questions se rapportant directement aux caractères d'un immeuble, comme par exemple les recouvrements de planchers ou les améliorations

aux parties privatives, devraient être envisagées et analysées suivant ce critère uniquement, sans tenir compte de la notion de destination.

À titre d'exemple, comme nous le verrons dans la deuxième partie du présent mémoire, dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem*¹⁴², le droit pour des copropriétaires d'installer un abri temporaire, plus précisément une *souccah*, sur leur balcon a été reconnu, contrairement à ce qui était prévu dans la déclaration de copropriété. C'est le résultat auquel arrive la Cour suprême du Canada, jugeant qu'il était déraisonnable d'interdire une telle installation eu égard à la liberté de religion prévue et protégée par la *Charte canadienne des droits et libertés*¹⁴³. Toutefois, puisque la plus haute instance du pays ne se prononce pas en ce qui a trait à la destination de l'immeuble, il faudrait donc conclure que la décision de la Cour d'appel du Québec, qui indique que le règlement interdisant diverses installations sur les balcons était justifié par la destination de l'immeuble, devrait continuer de faire autorité en la matière.

Plus précisément, la Cour d'appel donne raison au juge de première instance dans son appréciation des faits menant à la conclusion que la présence de cette installation doit être interdite. Elle rappelle que des critères comme le « souci marqué

¹⁴² Préc., note 32.

¹⁴³ Partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982*, [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada*, 1982, c. 11 (R.-U.)].

de préserver l'harmonie et le caractère esthétique »¹⁴⁴ de l'immeuble ont influencé la décision.

Or, n'eut été du fait que la construction était temporaire, il aurait probablement été possible, dans un contexte semblable, d'arriver au même résultat simplement en utilisant le concept de « caractères » présent à l'article 1056 C.c.Q. En effet, la présence ou l'interdiction de ce genre d'installation réfère clairement aux caractères de l'immeuble, et non à sa destination. Dans ce contexte, il ne serait pas nécessaire de traiter de la notion de destination si la construction contestée réfère directement au concept de « caractères » prévu à l'article 1056 C.c.Q. En conséquence, la discussion sur la destination de l'immeuble dans un autre cadre circonstanciel n'apparaît ni utile ni nécessaire.

Le jugement de la Cour d'appel qui, selon la doctrine majoritaire, confirme l'application de la conception élargie de la destination de l'immeuble, aurait pu, selon nous, être rendu sur d'autres bases, sans traiter de la destination de l'immeuble, ce qui aurait facilité la justification de la solution retenue. En effet, les raisons données par les juges, soit l'harmonie de l'ensemble et le caractère esthétique à préserver, relèvent et résultent de façon non équivoque des caractères de l'immeuble. En affirmant clairement que l'installation portait atteinte aux caractères de l'immeuble, il

¹⁴⁴ *Amselem c. Syndicat Northcrest*, préc., note 32, par. 18.

aurait dès lors été aisé d'appliquer l'article 1056 C.c.Q., la restriction étant justifiée par les caractères de l'immeuble, par son uniformité visuelle, sans nécessité d'intégrer la destination de l'immeuble aux justifications.

Deuxièmement, ce n'est pas parce que la destination d'un immeuble est résidentielle que tout ce qui est considéré comme tel devrait alors être permis et justifié par cette destination. En effet, il est permis d'imposer certaines restrictions aux droits des copropriétaires. Ces limites au droit de propriété sont justifiées par le simple fait qu'elles ont également pour effet de protéger les copropriétaires. C'est d'ailleurs ce à quoi fait référence l'article 1063 C.c.Q. lorsqu'il indique que les copropriétaires ne peuvent porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Ainsi, même dans une copropriété où la déclaration comporterait une simple mention à l'effet que la destination est résidentielle, ce qui n'est évidemment pas souhaitable, mais pourtant pratique courante, il pourrait y avoir des restrictions visant des usages qui sont pourtant de type résidentiel. Celles-ci constituent une modulation des droits des copropriétaires, dans un esprit de propriété résidentielle collective. En effet, il en va de la protection des droits de l'ensemble des copropriétaires et de la saine gestion de la copropriété que certaines restrictions soient admises, même si l'usage ainsi modulé ou restreint s'inscrit dans un cadre résidentiel.

Une telle analyse aurait pu être adoptée dans l'arrêt *Kilzi*¹⁴⁵, où il s'agissait de déterminer la validité de certains règlements adoptés par le syndicat de copropriété encadrant plus spécifiquement le droit à la location. Comme nous le verrons plus loin, la Cour d'appel a confirmé l'application de la conception élargie de la destination, et la conjugaison des caractères et de la situation de l'immeuble pour en déterminer la destination. Or, il aurait peut-être été opportun de distinguer la destination de l'immeuble de ses caractères ou sa situation, et admettre que la question en litige ne relevait que de la notion de destination, et non pas des deux autres critères de l'article 1056 C.c.Q.

Ce faisant, en précisant que le droit à la location, attribut particulier du droit de propriété, constitue un prolongement à la destination résidentielle de l'immeuble sous étude, et en admettant qu'en ce cas, des modulations à ce droit peuvent être permises en vertu des préoccupations collectives de l'ensemble des copropriétaires, la Cour serait probablement arrivée à la même conclusion. En fait, en acceptant le fait qu'un droit qui s'inscrit à l'intérieur d'une destination résidentielle puisse être modulé, la troisième conception telle que proposée aurait nourri la réflexion de la Cour, même si les conclusions seraient probablement demeurées les mêmes.

¹⁴⁵ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 32.

Finalement, même si la Cour d'appel du Québec a déjà tranché, il y a, quant à nous, plusieurs raisons de penser que des distinctions sont encore possibles. Ainsi, les arguments avancés par les professeurs Frenette et Lafond pour justifier l'application de la conception étroite de la notion de destination nous paraissent toujours aussi valables.

En effet, l'article 1053 C.c.Q. indique clairement que c'est la déclaration de copropriété, à son acte constitutif, qui définit la destination de l'immeuble. De plus, l'argument suivant lequel la sémantique de l'article 1056 C.c.Q., qui, par l'emploi d'une virgule, semble faire la distinction entre les trois éléments reçoit également notre adhésion. Enfin, la prétention selon laquelle « [d]e l'habillement d'une personne, on peut sans doute déduire son sexe, mais l'habillement n'est pas une définition du sexe de cette personne »¹⁴⁶ est tout à fait juste. Un ensemble de déductions ne constituent pas en soi une définition.

En résumé, et pour les motifs énumérés, il y a lieu de faire la distinction entre la destination de l'immeuble, qui est en fait sa vocation, ou son affectation à une utilité ou une finalité quelconque, de ses caractères et de sa situation, qui sont plutôt des éléments factuels, tangibles.

¹⁴⁶ F. FRENETTE, préc., note 117, 144.

La question paraît théorique, et les impacts pratiques risquent d'être assez limités. Toutefois, pour éviter toute contestation sur ce point et sur la validité des restrictions contenues à la déclaration de copropriété, celle-ci devrait comporter une clause plus détaillée que la simple mention qu'il s'agit d'une destination résidentielle, commerciale ou mixte, étant donné que comme nous le verrons, plusieurs litiges portent en partie sur cette question.

Malgré que diverses conceptions aient été développées pour cerner que constitue la destination de l'immeuble dans le contexte de la copropriété divise, il est primordial, à cette étape de l'analyse, d'examiner plus attentivement comment la jurisprudence québécoise a interprété la notion.

La deuxième partie de notre mémoire a donc pour objectif d'examiner les différents jugements rendus qui traitent de cette notion, et d'analyser l'application que les tribunaux en font.

DEUXIÈME PARTIE: INTERPRÉTATIONS JURISPRUDENTIELLES

L'analyse de la jurisprudence est importante et nécessaire car elle permet de mettre en perspective, de confronter les différentes propositions théoriques relatives à la notion de destination de l'immeuble et d'illustrer comment elle s'applique dans des situations qui affectent les copropriétaires dans leurs rapports entre eux.

Plus précisément, la première section traitera de l'historique jurisprudentiel qui a mené à l'adoption quasi unanime de la conception élargie de la notion de destination de l'immeuble par les tribunaux.

Par la suite, la seconde section décrira plusieurs illustrations pratiques de la façon dont les tribunaux ont appliqué cette notion dans les différents rapports entre les copropriétaires. Il s'agira ensuite d'en tirer les principaux enseignements.

1- Adoption de la conception élargie

a) Sous le code civil du Bas-Canada

Même si peu de décisions concernant l'interprétation de la notion de destination ont été rendues sous l'égide de l'*ancien Code*, elles sont néanmoins pertinentes, et ce, bien que la rédaction des articles pertinents diffère légèrement de celle utilisée dans le *Code civil du Québec*.

Certaines décisions portent sur la question de savoir si des restrictions sont justifiées ou non par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, mais peu d'entre elles se prononcent sur la conception à adopter. En fait, pour fonder leurs décisions, les juges tendent le plus souvent à se baser seulement sur un des critères de l'article 1056 C.c.Q. (caractères¹⁴⁷ et situation¹⁴⁸), pour juger d'une restriction aux droits des copropriétaires, laissant de côté l'analyse de la notion de destination de l'immeuble.

¹⁴⁷ *Brouillard c. Bernier*, préc., note 102; *Gamache c. Prince*, préc., note 36.

¹⁴⁸ *Talbot c. Guay*, préc., note 108.

Quelques jugements abordent tout de même explicitement la question. Ainsi, dans l'affaire *Krebs c. Paquin*¹⁴⁹, le syndicat de copropriété demandait au tribunal de prononcer une injonction permanente à l'égard de copropriétaires qui utilisaient leur appartement aux fins de l'exercice de la profession de psychothérapeute.

Le tribunal, pour conclure positivement sur la demande du syndicat, considère qu'il faut, pour déterminer la destination de l'immeuble et ainsi justifier certaines restrictions, non seulement tenir compte de la clause qui y réfère et qui apparaît à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, mais aussi de l'ensemble de cette déclaration «lue et interprétée dans son entier»¹⁵⁰. Il ajoute également qu'il faut examiner les caractères de l'immeuble afin d'en déterminer la destination.

Une interprétation semblable a été retenue dans l'arrêt *Chanteclerc Developments c. Lerner*¹⁵¹, où, pour déterminer si un promoteur pouvait se réserver le droit de louer à des tiers¹⁵² des espaces de stationnements invendus, le tribunal considère que «*it is the declaration in its entirety that must be considered, not just " le paragraphe intitulé Destination de l'immeuble " »*¹⁵³. La Cour d'appel affirme ainsi qu'il

¹⁴⁹ Préc., note 74.

¹⁵⁰ *Krebs c. Paquin*, préc., note 74, par. 59.

¹⁵¹ Préc., note 93.

¹⁵² C'est-à-dire des non-propriétaires de parties privatives d'habitation de l'immeuble.

¹⁵³ *Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner*, préc., note 93, par. IV.

faut analyser l'ensemble de la déclaration de copropriété, celle-ci formant un tout indivisible.

Parallèlement à ces décisions affirmant qu'il faut interpréter et examiner l'ensemble de la déclaration de copropriété, la Cour d'appel, dans un arrêt très succinct¹⁵⁴, a jugé qu'il fallait, dans la détermination de la validité d'une clause de la déclaration de copropriété interdisant la pose d'auvent sur les balcons d'un immeuble situé en bordure du Fleuve Saint-Laurent, considérer que les caractères et la situation de l'immeuble font partie de sa destination, et qu'en conséquence, une telle restriction au droit de propriété des copropriétaires est justifiée. Plus précisément, la Cour d'appel indique :

ATTENDU QUE la clause 10.14 ne restreint pas indûment les droits des copropriétaires puisqu'elle tend à empêcher toute construction, plantation ou installation qui serait un obstacle à une vue aussi large que possible sur le fleuve, ce qui est une caractéristique et un aspect de la destination et de la situation de l'ensemble immobilier (nos soulignés).

La Cour d'appel jetait ainsi les bases de ce qui allait véritablement constituer la conception élargie de la destination de l'immeuble, considérant les caractères et la situation de l'immeuble comme composantes de la destination, et non comme des

¹⁵⁴ *Talbot c. Guay*, préc., note 108.

éléments distincts permettant la justification des restrictions aux droits des copropriétaires.

b) Sous le Code civil du Québec

L'affaire *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*¹⁵⁵ est la première décision clé dans l'interprétation de la notion de destination de l'immeuble. En effet, c'est la première décision à faire de la conception élargie la méthode d'appréciation de la destination¹⁵⁶.

Dans cette affaire, le tribunal devait juger de la validité d'un règlement prohibant la possession d'animaux domestiques autres que des poissons exotiques, des oiseaux en cage et des chats¹⁵⁷. Rappelant d'abord l'historique de la destination de l'immeuble en France¹⁵⁸, le tribunal aborde ensuite la question des restrictions au droit de propriété dans le droit québécois, puis, plus spécifiquement, dans le domaine de la copropriété divise. Insistant sur le fait que la destination de l'immeuble est une restriction supplémentaire au droit de propriété, la juge Marcelin rappelle ensuite ce

¹⁵⁵ Préc., note 65.

¹⁵⁶ M. TRUDEL, préc., note 79, p. 2.

¹⁵⁷ *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, préc., note 65, par. 2.

¹⁵⁸ *Id.*, par. 29 et suiv.

que les auteurs québécois ont écrit sur le sujet¹⁵⁹ et expose les différentes conceptions proposées pour définir cette notion.

Après cette revue de la littérature, la Cour se prononce, affirmant véritablement pour la première fois l'application de la conception élargie de la notion de destination de l'immeuble en jurisprudence. Les propos de la juge Marcellin sont sans équivoques :

[58] Nous sommes d'avis que les trois éléments formulés par Francine Vallée-Ouellet représentent bien le droit actuel quant à l'appréciation de la notion de destination de l'immeuble. C'est pourquoi la destination de l'immeuble devrait être déterminée à partir des éléments objectifs (situation, qualité des matériaux, distribution des appartements, confort, luxe), subjectifs (l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction) et collectifs (la destination représente la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires), en tenant compte de l'ensemble des faits pertinents, incluant la déclaration de copropriété dans sa totalité. C'est à partir de cette évaluation que sera déterminée la validité des restrictions imposées.

[59] La déclaration de copropriété et toutes ses composantes, incluant le règlement qui ne respecterait pas la destination de l'immeuble telle que définie avec l'aide des critères d'appréciation ci-haut, ne serait donc pas opposable aux copropriétaires. Un tel règlement requerrait une modification à la destination de l'immeuble nécessitant une majorité des trois quarts des copropriétaires représentant 90 p. cent des voix.

¹⁵⁹ *Id.*, par. 52 et suiv.

Au lendemain de cette décision, les doutes concernant la conception à appliquer se sont peu à peu dissipés, si bien que la majorité des jugements qui ont suivis, nous le verrons, n'ont fait que reprendre ce passage ou, du moins, y ont fait référence. Deux autres décisions, plus récentes et rendues par la Cour d'appel du Québec, viendront préciser l'application de la notion élargie dans la détermination de la destination de l'immeuble, dans des contextes particuliers.

D'abord, la décision *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 boulevard l'Acadie*¹⁶⁰, rendue en 2001 par la Cour d'appel du Québec, constitue sans nul doute une référence en ce qui concerne la notion de destination de l'immeuble, notamment eu égard à la conception à adopter dans un contexte relatif à la location. Ce jugement a confirmé de façon non-équivoque l'application de la conception élargie de la notion de destination lorsqu'il s'agit de juger de la validité des restrictions imposées aux copropriétaires, ou encore pour juger de la majorité requise pour modifier un règlement qui change cette destination.

¹⁶⁰ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 32.

Sans s'attarder sur les faits de l'espèce, notons simplement qu'il s'agissait de déterminer la validité de certains règlements adoptés par le syndicat de copropriété encadrant plus spécifiquement le droit à la location dans le cadre de cette copropriété. Le syndicat ayant eu gain de cause en première instance, le demandeur a interjeté appel.

Après avoir passé en revue les faits présentés en Cour supérieure, de même que les conclusions du premier juge, la Cour d'appel revient sur la controverse doctrinale concernant la conception étroite et élargie. Puis, dans un passage désormais célèbre qu'il convient de reproduire quasi-intégralement, les juges se prononcent :

[55] Force est de constater que la conception étroite de la « destination de l'immeuble » telle que formulée par la doctrine minoritaire s'avère d'un secours limité pour trancher les situations litigieuses qui opposent un copropriétaire au syndicat. Qu'il s'agisse de déterminer si l'usage que fait le copropriétaire de sa fraction porte atteinte à la destination de l'immeuble ou encore si les restrictions imposées aux copropriétaires sont justifiées par la destination de l'immeuble, le recours à une conception étroite de la notion telle que proposée par la doctrine minoritaire paraît insatisfaisante. En l'espèce, comment peut-on juger de la validité de la réglementation à la simple lecture de l'acte constitutif de la copropriété qui prescrit que : « la destination de l'immeuble en soit une d'habitation résidentielle » ou encore des clauses contractuelles relatives à la location? Comment un tel concept pourrait-il nous permettre de trancher la validité d'une disposition interdisant un paravent sur un balcon ou prescrivant une norme d'insonorisation relative à un

recouvrement de plancher? Dès que l'usage se rattache à une occupation résidentielle, elle serait de ce fait permise.

[56] Le rôle important que le législateur a réservé à cette mesure de contrôle en matière de copropriété commande le recours au concept élargi de la notion. À défaut, il sera impossible de déterminer la légalité de la conduite d'un copropriétaire ou de la validité des restrictions qu'on veut lui imposer. Le nombre et la variété des situations juridiques à examiner à la lueur de cette norme impliquent l'utilisation d'une mesure comportant une série de facteurs tels que précédemment énoncés.

[57] Le recours à la thèse doctrinale majoritaire s'impose afin de donner effet à cette mesure de contrôle. Une analyse globale des dispositions législatives pertinentes appuie cette thèse. Une telle approche de la législation permet de contrer les arguments que d'aucuns tirent d'une interprétation strictement littérale d'une des dispositions du code.

[58] Le législateur utilise la destination de l'immeuble comme « ultime rempart de protection des droits du copropriétaire » et comme limite au droit d'usage et de jouissance du copropriétaire. Pourtant, il ne formule pas la règle de la même manière (1056 et 1063 C.c.Q.) et ce, même si tous conviennent que l'on réfère à un même concept : la destination de l'immeuble. De même, le législateur énonce que l'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble (1053 C.c.Q.). En l'espèce, cette définition est fort sommaire et, comme nous l'avons écrit, d'une utilité relative. Nous ne pouvons retenir l'interprétation restrictive qui empêcherait d'examiner d'autres parties de la déclaration de la copropriété et même des éléments extrinsèques à cette déclaration. [...]

[60] Il y a donc lieu d'appliquer à l'espèce la notion « élargie » de la destination de l'immeuble.¹⁶¹

¹⁶¹ *Id.*, par. 55-60.

Les enseignements de la Cour d'appel sont très clairs : c'est la conception élargie qui doit prévaloir, soit celle selon laquelle il faut tenir compte de l'ensemble de la déclaration de copropriété, mais également des caractères et de la situation de l'immeuble. Quant aux autres conclusions de la Cour en l'espèce, elles seront discutées plus en détails plus loin.

Une interprétation semblable a été retenue dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem*¹⁶², célèbre notamment pour les enseignements que les juges de la plus haute instance judiciaire du pays proposent en ce qui a trait aux droits et libertés garantis par la *Charte canadienne des droits et libertés*¹⁶³, mais aussi parce qu'elle est la seule décision de la Cour suprême du Canada en matière de copropriété divisée au Québec¹⁶⁴.

Les faits sont relativement simples : des personnes de confession juive, copropriétaires d'unités d'habitation dans un luxueux complexe de Montréal (le Sanctuaire du Mont-Royal), veulent installer sur leurs balcons, lors de la fête

¹⁶² Préc., note 93. Cette décision fût portée en appel : *Amselem c. Syndicat Northcrest*, préc., note 32 et *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [2004] 2 R.C.S., 551 (C.S.C.).

¹⁶³ Préc., note 143.

¹⁶⁴ Malheureusement, pour les fins de la détermination de la conception à adopter pour juger de la validité d'une restriction aux droits des copropriétaires, la décision rendue par la Cour suprême du Canada apparaît moins utile, les juges ayant plutôt dirigé le débat sur la question des droits et libertés, plus précisément le droit à la liberté de religion. C'est pourquoi, sur la question de la détermination de ce que constitue la destination de l'immeuble, c'est la décision de la Cour d'appel du Québec qui continue d'être citée.

automnale de la Soukot, une installation particulière nommée souccah¹⁶⁵. Or, cela n'est pas permis par la déclaration de copropriété, et conséquemment, certains copropriétaires se sont opposés à ce type d'installation.

En Cour supérieure, sur la question de la destination, le juge utilise les critères retenus par l'arrêt *Kilzi* pour conclure que les restrictions contenues à la déclaration de copropriété quant à ce qui peut ou non être installé sur les balcons sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation, appliquant ainsi la conception élargie de la notion de destination.

D'ailleurs, dès les premières lignes de son analyse, le juge Rochon est clair : «[l]'examen de la notion de destination de l'immeuble ne doit pas se limiter à la section de l'acte constitutif la définissant. Il y a lieu de prendre en considération l'ensemble de cet acte.»¹⁶⁶

Puis, le juge analyse les caractères et la situation de l'immeuble sous étude :

¹⁶⁵ Une souccah est une «petite cabane de bois ou de toile avec un toit ouvert vers le ciel et couvert seulement de branches de sapin ou de bambou, puisque le toit doit demeurer en grande partie à ciel ouvert», voir *Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 93, par. 10.

¹⁶⁶ *Id.*, par. 34.

36. La qualité des matériaux, l'agencement des unités d'habitation, l'aspect soigné de l'architecture, l'harmonie de l'ensemble extérieur constituent les éléments conférant à cet ensemble immobilier un caractère de luxe et de confort. Complété par un centre sportif et commercial de prestige, le Groupe Lépine, dans ses brochures de vente, compare ce complexe à d'autres sites immobiliers de haut de gamme tant à Montréal qu'ailleurs en Amérique du Nord.

37. Ce qui est représenté à un éventuel acquéreur est non seulement un immeuble de luxe et de prestige, mais un « mode de vie », un « parc boisé » et une « situation géographique idéale ». Situé à la limite des villes d'Outremont et de Mont-Royal, ce complexe est à quelques minutes du centre-ville et est éloigné des grands axes de la circulation.¹⁶⁷

Tous ces éléments, conjugués aux enseignements de l'arrêt *Kilzi*, amènent la Cour supérieure à conclure que les restrictions relatives aux installations permises sur les balcons sont justifiées par la destination de l'immeuble.

En Cour d'appel, l'interprétation des juges est la même. Analysant d'abord les caractères et la situation de l'immeuble¹⁶⁸ et s'appuyant également sur les conclusions de l'affaire *Kilzi*, le juge Morin conclut que le jugement de première instance était bien fondé:

¹⁶⁷ *Id.*, par. 36 et 37. Au même effet, voir : C. GAGNON, « La copropriété divise du Code civil du Québec depuis le 1^{er} janvier 1994 », préc., note 100, 387.

¹⁶⁸ *Amselem c. Syndicat Northcrest*, préc., note 32, par. 18.

En l'instance, la preuve a établi que les dispositions attaquées ont été adoptées essentiellement afin de préserver le cachet de l'immeuble, son apparence extérieure comme immeuble résidentiel haut de gamme, et, accessoirement, pour des raisons de sécurité (évacuation de l'immeuble en certaines circonstances exceptionnelles). Cela m'apparaît suffisant au sens de l'art. 1056 C.c.Q. pour les rendre valides et je partage les conclusions de mon collègue Morin et du premier juge sur ce point.¹⁶⁹

La Cour suprême du Canada n'a pas véritablement traité de la question, abordant plutôt le litige sous l'angle du droit à la liberté de religion. Toutefois, même si elle ne se prononce pas explicitement sur le sujet, elle indique que même si les copropriétaires sont en droit d'exercer leur religion, ils devraient, dans la mesure du possible et de ce qui est raisonnable «installer les souccahs de la manière la plus harmonieuse possible avec l'apparence générale de l'immeuble afin de respecter les droits de propriété des copropriétaires.»¹⁷⁰

Ces propos démontrent tout de même que les autres copropriétaires peuvent légitimement être attachés à l'harmonie extérieure de l'immeuble. Ce faisant, la Cour suprême semble estimer que le non-respect des caractéristiques d'un immeuble (comme son apparence extérieure) peut également constituer un non-respect aux droits des copropriétaires. *A contrario*, cela impliquerait qu'une restriction au droit de

¹⁶⁹ *Id.*, par. 18. Les juges Baudouin et Dalphond sont d'ailleurs du même avis.

¹⁷⁰ *Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 162, par. 90.

propriété pourrait être justifiée par le respect des caractéristiques de l'immeuble, comme le prévoit l'article 1056 C.c.Q.

Il ne s'agit toutefois que d'un *obiter dictum*, et à l'instar des auteurs Christine Gagnon et Serge Allard, nous trouvons dommage que le plus haut tribunal du pays ait fondé l'essentiel de sa décision sur une analyse de la *Charte canadienne* plutôt que sous l'angle du droit de la copropriété divise au Québec alors même qu'elle en avait l'occasion, ce qui aurait sans doute permis de trancher définitivement le débat¹⁷¹.

Selon certains auteurs, pour la plupart des praticiens¹⁷², cette décision constitue le deuxième jugement clé renforçant l'idée qu'il faut appliquer la conception élargie de la notion de destination d'un immeuble, qui inclut ses caractères et sa situation. Il faut cependant rappeler que cette décision a été rendue dans le contexte particulier de la modification aux caractères de l'immeuble par l'ajout, sur un balcon, d'une installation temporaire et à vocation religieuse. Selon nous, l'aspect temporaire de la construction a peut-être permis plus aisément au tribunal d'opter pour l'application de la conception élargie de la destination.

¹⁷¹ Voir à cet effet : C. GAGNON et S. ALLARD, « La décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem* et le droit québécois de la copropriété divise : un point de vue notarial », préc., note 103, 321.

¹⁷² À titre d'exemple : Pierre-Gabriel Champagne, Serge Allard et Christine Gagnon.

En fait, il est difficile de prétendre que le recours au seul motif que l'installation visée modifie les caractères de l'immeuble aurait été suffisant pour justifier l'interdiction d'installer une souccah sur les balcons de cette copropriété. En effet, comment conclure que le règlement interdisant cette installation puisse se justifier par le fait que cela modifie les caractères de l'immeuble (harmonie visuelle), alors que l'installation contestée ne soit présente que très temporairement¹⁷³?

Le recours à la conception élargie permettait ainsi une meilleure justification de la restriction. Conjuguer plusieurs aspects propres à cette copropriété (complexe luxueux, situation géographique idéale, véritable milieu de vie), rend ainsi plus admissible l'interdiction d'installations sur les balcons.

Or, le fait d'opter, dans ce cas particulier, pour une conception élargie de la destination ne signifie pas nécessairement que les caractères ou la situation de l'immeuble ne devraient pas être pris en compte isolément à travers le processus de justification d'un règlement restreignant les droits des copropriétaires.

¹⁷³ Plus ou moins 8 jours : *Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 93, par. 10.

Ainsi, bien que dans ce contexte particulier, la justification du règlement soit exclue sur la base d'une modification aux caractères de l'immeuble, rien ne permet de conclure que de façon générale, la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation ne constituent pas des éléments distincts. En résumé, la conclusion de la Cour d'appel aurait peut-être été différente si l'installation avait altéré de façon permanente les caractères de l'immeuble, auquel cas le recours à la destination de l'immeuble n'aurait peut-être pas été nécessaire.

En conséquence, malgré l'importance de ce jugement, notamment pour le droit de la copropriété divise, et plus particulièrement pour la détermination de la destination de l'immeuble, sa portée demeure, à notre avis, limitée.

Finalement, il faut noter l'existence d'une décision rendue par la Cour supérieure en 2003¹⁷⁴, c'est-à-dire après les décisions phares de la Cour d'appel dans *Kilzi* et *Amselem*, qui semble plutôt opter pour une conception plus étroite de la notion de destination, la rattachant à la vocation générale de l'immeuble. Toutefois, ce jugement fournit peu d'explications, si ce n'est un passage, où le juge Lanctôt justifie sa position sur le fait que l'immeuble conserve sa vocation résidentielle, malgré l'ajout de trois nouvelles parties privatives au neuf déjà existantes :

¹⁷⁴ *Nathan c. Syndicat de la copropriété Villas de Castel Inc.*, préc., note 101.

[17] D'ailleurs, il a été démontré que Les Manoirs de l'île est un projet dont la localisation, bien que située sur une île, est près du centre-ville de la Ville de Ste-Agathe-des-Monts, donc dans une partie du territoire de celle-ci déjà fort développée.

[18] Dans ce contexte, le fait d'ajouter trois unités privatives résidentielles aux neuf déjà existantes, même si ceci résulte en un plus grand nombre de propriétaires d'un projet de copropriété, n'a pas pour effet de modifier la destination du projet.

[19] Si ce projet était résidentiel avant la modification de la déclaration, il l'est tout autant après la modification de celle-ci.¹⁷⁵

Malgré tout, le courant majoritaire reste à l'effet qu'il faille adopter la conception élargie de la notion de destination de l'immeuble dans l'analyse de la validité des restrictions aux droits des copropriétaires. D'ailleurs, c'est ce qui a été le plus souvent appliqué par les tribunaux.

2- Illustrations et analyse

Même si l'état du droit sur la question semble fixé en raison des jugements rendus par la Cour d'appel du Québec, il est nécessaire de faire un inventaire et d'analyser dans un contexte différent les décisions judiciaires sur certaines questions

¹⁷⁵ *Id.*, par. 17-19.

qui vraisemblablement demeurent les plus problématiques, puisqu'elles font l'objet de la plupart des litiges présentés devant les tribunaux.

Avant de décrire plus en détails ces différents jugements, il est opportun de rappeler les articles du *Code civil du Québec* les plus souvent invoqués dans les recours intentés devant les tribunaux :

1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

1063. 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.

1098. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

Chaque jugement porte donc sur l'un des aspects suivants : la validité d'une restriction aux droits des copropriétaires eu égard à la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation; l'atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble ou encore la validité de l'adoption d'un règlement qui modifie la destination de l'immeuble.

Afin de faire une synthèse efficace, cette section sera divisée suivant quelques-unes des principales préoccupations des copropriétaires¹⁷⁶. Ainsi, les principaux jugements recensés peuvent être regroupés sous deux catégories. La première porte sur les relations d'un copropriétaire avec les autres copropriétaires et la seconde s'intéresse plutôt aux recours relatifs à la modification des caractéristiques structurelles de l'immeuble, qui touchent son intégrité.

Il s'agit plus précisément, dans la première catégorie, des décisions liées à l'exercice d'un métier ou d'une profession à l'intérieur d'une partie privative, à la location d'unités résidentielles et au droit de posséder un ou plusieurs animaux de compagnie. Dans la seconde catégorie, on trouve des jugements portant sur les changements effectués au recouvrement de planchers, et tout ce qui touche à la conservation et l'amélioration de l'immeuble incluant les parties privatives, bref, ce qui est plutôt structurel.

¹⁷⁶ Nous référons aussi le lecteur à l'ouvrage de C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, qui fait une excellente revue sélective de la jurisprudence.

Cette division en catégories facilitera la démonstration que les caractères et la situation d'un immeuble sont des concepts autonomes pouvant être utilisés, indépendamment de la destination de l'immeuble, pour justifier une restriction aux droits des copropriétaires.

a) Des rapports avec les autres copropriétaires

En raison de la proximité entre les unités d'habitation dans la majorité des immeubles tenus en copropriété, il va de soi que les relations et les interactions entre les copropriétaires sont inévitables. Or, il arrive que les copropriétaires posent des gestes qui risquent potentiellement de porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, ou qui contreviennent purement et simplement à des restrictions prévues à la déclaration de copropriété.

Décriées par les autres copropriétaires, ces actions sont l'objet de litiges, suivant les articles 1056 ou 1063 C.c.Q. Les plaignants estiment que les actions posées portent atteintes à leurs droits et à la destination de l'immeuble, alors que les défendeurs considèrent plutôt que le règlement imposant telle restriction n'est pas valide, parce qu'il est contraire à cette même destination de l'immeuble, à ses caractères ou sa situation. Les trois thèmes sélectionnés, soit l'exercice d'un métier ou profession à l'intérieur d'une partie privative, la location d'unités résidentielles et le

droit à la possession d'un ou de plusieurs animaux de compagnie, en constituent de très bon exemples.

i) L'exercice d'un métier ou d'une profession

De façon générale, la déclaration de copropriété détermine les usages qui peuvent être faits des parties privatives, habituellement sous une section nommée «Destination des parties privatives»¹⁷⁷. C'est en effet à cet endroit qu'on détermine si l'usage est strictement résidentiel, résidentiel permettant l'exercice d'une profession libérale, ou encore un usage commercial. Évidemment, cette section de la déclaration de copropriété qui définit l'usage des différentes parties privatives doit être en harmonie avec le reste de la déclaration et notamment avec la destination de l'immeuble.

Ainsi, il a été jugé que dans une copropriété divisée dont la destination était exclusivement résidentielle, l'exercice de la profession de psychothérapeute était interdit¹⁷⁸. En effet, bien qu'une seule pièce de la partie privative ait été utilisée comme bureau, et qu'il n'y avait «aucun équipement qu'on retrouve généralement dans une place d'affaires»¹⁷⁹, les copropriétaires utilisaient le salon du hall d'entrée

¹⁷⁷ Voir à cet effet le modèle de déclaration de copropriété préparé pour les notaires du Québec : Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, « Biens », Modèle d'acte-Document 1.1, Montréal, 2014, p.13.

¹⁷⁸ *Krebs c. Paquin*, préc., note 74.

¹⁷⁹ *Id.*, par. 22.

principal de l'immeuble comme salle d'attente, ce qui irritait certains copropriétaires.

Or, la Cour est claire :

[l]es copropriétaires, de par la Déclaration de Copropriété, ont droit de jouir de leur partie exclusive ainsi que des parties communes dans un immeuble à caractère, vocation et destination purement résidentiels¹⁸⁰ (nos soulignés).

Ainsi, la restriction contestée apparaît, selon le juge, justifiée par la destination de l'immeuble et ses caractères.

Dans une autre affaire¹⁸¹, semblable à la précédente, où la déclaration de copropriété mentionnait que l'immeuble était destiné à l'usage résidentiel seulement, il a été jugé que l'opération d'une machine à coudre commerciale était interdite. En effet, en examinant la déclaration de copropriété, le juge considère qu'on ne peut troubler excessivement la tranquillité et le confort que procure la jouissance des parties privatives¹⁸².

Finalement, dans l'affaire *Bergeron c. Martin*¹⁸³, la Cour était saisie d'une demande d'injonction afin que cesse l'exploitation par un copropriétaire d'une garderie en milieu familial, car cela causait des inconvénients majeurs à la demanderesse, dont la perte de jouissance et de quiétude. Il appert d'ailleurs des

¹⁸⁰ *Id.*, par. 63.

¹⁸¹ *Fournier c. Lesiège*, [1986] R.D.I. 789 (C.S.).

¹⁸² *Id.*, par. 23.

¹⁸³ [1997] R.D.I. 241 (C.S.).

faits que la défenderesse gardait plusieurs enfants chaque jour, qu'elle utilisait la cour commune comme un terrain de jeux pour les enfants et qu'il en résultait beaucoup de bruit et de va-et-vient.

Le tribunal, rappelant d'emblée que la déclaration de copropriété établit que la destination de l'immeuble est exclusivement résidentielle, applique en l'espèce les critères retenus dans l'affaire *Wilson*¹⁸⁴. Le critère objectif (petit immeuble, présence d'un terrain de dimension restreinte, immeuble de prestige avec ambiance intime et personnelle), mais aussi le critère subjectif (tranquillité des lieux recherchée par les copropriétaires) donnent un indicatif suffisant du type de copropriété.

Quant au critère collectif, il n'en est pas expressément fait mention dans le jugement mais il résiderait plutôt dans le fait que la restriction était justifiée eu égard à la sauvegarde des droits des autres copropriétaires quant à la jouissance et la quiétude de leurs parties privatives¹⁸⁵.

Ces jugements traitant des activités permises ou non à l'intérieur des parties privatives permettent de conclure que la destination de l'immeuble justifie généralement l'interdiction d'exercer certaines activités. Cela peut s'expliquer par le caractère subjectif et collectif de la notion de destination. En effet, dans les trois

¹⁸⁴ *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*, préc., note 65.

¹⁸⁵ Voir au même effet : *Syndicat de copropriété Les Condos du domaine c. Martel*, 2012 QCCS 6173, EYB 2012-215157 (C.S.).

décisions dont il a été question, on réfère, explicitement ou non, au fait qu'il était important pour les autres copropriétaires que leur tranquillité et leur quiétude soient assurées, ce qui revient, à la sauvegarde de leurs droits, caractère collectif de la définition de la destination telle que précédemment proposée.

Par ailleurs, ces jugements ont le mérite d'être clairs : dans une copropriété dont la destination est exclusivement résidentielle, tout autre usage est interdit. Dans chacun des cas présentés, la clause de destination de l'immeuble dans la déclaration de copropriété était sans équivoque, ce qui facilite la détermination de ce qui constitue un usage justifié ou non par cette destination. Les décisions auraient peut-être été différentes, ou du moins, plus étoffées au niveau de la détermination de la justification, si la déclaration de copropriété n'avait pas fournie d'indications aussi claires, et si les motifs de contestations n'étaient pas aussi flagrants.

De plus, les décisions consultées résultent de situations où le copropriétaire fait non seulement un usage de son bien qui est clairement contraire à la destination de l'immeuble telle que décrite dans la déclaration de copropriété¹⁸⁶, mais qui porte également atteinte aux droits des autres copropriétaires. Dans ce contexte, l'application de l'article 1063 C.c.Q. ne pose pas vraiment de problème.

¹⁸⁶ En effet, il est admis que lorsque la clause de destination de l'immeuble se trouvant dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété comprend l'expression « exclusivement résidentielle », aucun autre usage n'est permis. Voir à cet effet : F. FRENETTE, préc., note 117, 146

Or, l'article 1063 C.c.Q. prévoit que chaque copropriétaire peut user et jouir librement de sa partie privative, mais dans le respect des droits des autres copropriétaires, et dans celui de la destination de l'immeuble, établissant ainsi deux critères alternatifs de violation de cet article : l'atteinte aux droits des copropriétaires et l'atteinte à la destination de l'immeuble.

Ainsi, il aurait été intéressant de trouver un jugement où le copropriétaire, qui fait un usage interdit de son bien, ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, mais seulement à la destination de l'immeuble. Cela aurait pu être le cas si, en prenant comme exemple l'affaire *Krebs c. Paquin*¹⁸⁷, les psychothérapeutes avaient eu une pratique plus modeste, évitant du même coup les va-et-vient, et n'avaient pas utilisé des espaces communs comme salle d'attente. Ceci aurait peut-être permis de cerner de manière plus précise la notion de « destination » de l'article 1063 C.c.Q.

ii) Le droit de location

Le droit de louer un bien est évidemment l'une des composantes importantes du droit de propriété. Toutefois, même si le *Code civil du Québec* n'exclut pas cette possibilité dans le cadre de la copropriété divise, la jurisprudence a précisé l'étendue de ce droit. En effet, comme le constatait Me Christine Gagnon, les copropriétaires

¹⁸⁷ Préc., note 74.

sont souvent peu enclins à accepter sans réserves les locataires dans leur immeuble¹⁸⁸, d'où la nécessaire intervention des tribunaux pour établir la portée du droit de location.

Un premier principe se dégageant de la jurisprudence concerne l'approbation préalable par le conseil d'administration du syndicat de copropriété pour pouvoir louer une partie privative. À titre d'exemple, dans l'affaire *Construction Canadienne T.J. Québec Inc. c. Bertrand*¹⁸⁹, le règlement contesté prévoyait que le copropriétaire désirant louer sa fraction devait «subordonner la validité des baux [...] à l'approbation du comité des administrateurs»¹⁹⁰. Le tribunal invalide ce règlement, car il s'agit là d'une atteinte non justifiée au droit de propriété¹⁹¹, et qu'au surplus, l'article 1065 C.c.Q. exige seulement du copropriétaire qu'il notifie le syndicat de la présence d'un locataire. Le même raisonnement a été retenu dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires De Loggia II c. Brossard*¹⁹².

Évidemment, ce principe s'applique dans la mesure où la location est permise. Or, on trouve des décisions où c'est le droit de louer lui-même qui est en cause.

¹⁸⁸ C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 102.

¹⁸⁹ [1994] R.J.Q. 1101 (C.S.).

¹⁹⁰ *Id.*, par. 25.

¹⁹¹ *Id.*, par. 26.

¹⁹² [2000] R.D.I. 163 (C.Q. petites créances).

Ainsi, l'affaire *Kilzi*¹⁹³, déjà connue pour son interprétation de la notion de destination, apporte un éclairage sur le type de restrictions permises quant à l'étendue du droit de louer une unité résidentielle dans le cadre d'une copropriété divise.

Dans cette affaire, monsieur Kilzi tentait de faire annuler un règlement qui, premièrement, interdisait la location de moins de douze mois, sauf autorisation du conseil d'administration, deuxièmement, contenait des restrictions quant au nombre d'unités qu'un copropriétaire pouvait louer, et qui finalement, empêchait à une personne morale de louer à des tiers ne lui étant pas liés¹⁹⁴. Par ailleurs, monsieur Kilzi soulevait le caractère discriminatoire du règlement qui avait, selon lui, été spécialement conçu et mis en place pour lui nuire¹⁹⁵.

D'abord, il convient de résumer brièvement les faits. Monsieur Kilzi, sa famille et une personne morale sous son contrôle possèdent huit des cent trente-deux unités d'un ancien immeuble locatif, converti en copropriété divise plusieurs années auparavant. Or, la famille n'occupe qu'une unité, offrant les sept autres en location. En 1994, les copropriétaires, pour «conserver la quiétude, le calme et la qualité de

¹⁹³ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 76.

¹⁹⁴ *Id.*, par.10.

¹⁹⁵ *Id.*, par. 6.

vie dans un milieu stable»¹⁹⁶ et pour «empêcher la diminution de la valeur de l'investissement»¹⁹⁷, adoptent en assemblée spéciale le règlement contesté.

En première instance, la Cour, après avoir mis en lumière les différentes caractéristiques de l'immeuble (proximité du transport en commun, qualité de l'ensemble immobilier, calme, quiétude, sécurité de l'immeuble)¹⁹⁸, discute de la notion de destination. Précisant d'abord que la déclaration de copropriété édicte que la destination de l'immeuble est résidentielle, le tribunal s'attarde plus particulièrement au concept de résidence, qui implique une certaine permanence¹⁹⁹.

C'est d'ailleurs sur cette base que le tribunal considère le règlement valide. En effet, d'après la Cour, des locations de plus de douze mois permettent d'établir une certaine permanence, nécessaire pour établir une résidence, ce qui ne serait pas le cas pour des périodes plus courtes.

Quant au jugement de la Cour d'appel, mis à part le débat sur la conception élargie et étroite de la notion de destination, deux enseignements principaux s'en dégagent. Le premier concerne le caractère commercial de la location. En effet, si on considère que la location des unités constitue une entreprise, alors cela

¹⁹⁶ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 76, par. 31.

¹⁹⁷ *Id.*

¹⁹⁸ *Id.*, par. 32.

¹⁹⁹ *Id.*, par. 66. En effet, dans la logique du tribunal, une destination «résidentielle» doit nécessairement impliquer un caractère de permanence, tel qu'il appert de la notion de résidence présentée à l'article 77 C.c.Q.

contreviendrait à la destination résidentielle de l'immeuble. Or, la Cour indique que l'analyse du caractère commercial doit se faire en examinant ce qui se passe à l'intérieur des parties privatives²⁰⁰. En conséquence, les activités de location de la famille Kilzi ne peuvent être interdites pour le motif qu'elles sont des activités commerciales, donc contraire à la destination résidentielle de l'immeuble, puisqu'en fait, tous les locataires occupent de façon «résidentielle» les unités.

Deuxièmement, pour la Cour, ce n'est pas le droit de louer en soi qu'il faut examiner, mais plutôt ses restrictions. Sur ce point, la Cour statue que d'une part, la décision d'interdire à une personne morale de louer à des personnes non liées doit être sans effet, et d'autre part, que l'interdiction de louer plus de trois appartements doit aussi être déclarée inapplicable, ces deux restrictions étant pratiquement des prohibitions à la location, ce qui ne peut être permis, puisque non justifié par la destination de l'immeuble.

Au sujet de la durée des locations, à savoir l'exigence que le bail soit pour une période de plus de douze mois, le tribunal considère que cela est justifié par la destination de l'immeuble car cette restriction confirme le caractère résidentiel de l'immeuble²⁰¹. En effet :

²⁰⁰ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 32, par. 39.

²⁰¹ *Id.*, par. 74.

[l]e règlement n'a pas pour effet de modifier la destination de l'immeuble; il s'inscrit plutôt dans le prolongement de cette destination. [...] La validité du règlement sera maintenue en autant qu'il ne nie pas le droit à la location, mais en aménage l'exercice par des règles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble.²⁰²

Ainsi, se basant sur la conception élargie de la destination de l'immeuble et considérant l'ensemble de ses composantes (cadre d'habitation stable, tranquillité et sécurité), la Cour confirme qu'il est justifié d'apporter des modulations au droit de louer sa partie privative dans un contexte de copropriété divise, mais que sa prohibition complète demeure non justifiée.

Si la restriction quant à la location pour une période de moins de douze mois a été considérée comme étant justifiée dans l'affaire *Kilzi*, tel ne fût pas le cas dans la cause *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont St-Sauveur unités 700-800-900 Bloc F*²⁰³. Dans cette affaire, les copropriétaires, étant pour la plupart retraités, voulaient interdire la location pour des périodes de moins de trente jours, pour s'assurer une certaine quiétude. En fait, rien dans la déclaration de copropriété ne précisait la durée des locations et les copropriétaires voulaient y apporter cette modification. Le tribunal, appliquant les principes dégagés par les affaires *Wilson* et *Kilzi*, détermina que le contexte géographique dans lequel se situe l'immeuble ne peut justifier une telle restriction ou modification.

²⁰² *Id.*, par. 61 et 62.

²⁰³ Préc., note 106.

En effet, il appert des faits de cette affaire que la propriété était située non loin des pistes de ski de deux montagnes importantes, en faisant ainsi un endroit idéal pour les visiteurs, principalement durant les vacances du temps des fêtes et de la relâche scolaire. Dans ce contexte, la destination de l'immeuble, bien que résidentielle selon la déclaration de copropriété, a plutôt été considérée par le tribunal comme une destination de villégiature. En conséquence, il allait de soi qu'il fallait permettre la location à court terme.

Par ailleurs, ce jugement se distingue de l'arrêt *Kilzi* puisque dans ce dernier, le droit de louer s'inscrivait dans une destination purement résidentielle et qu'il s'agissait d'une modulation à ce droit. Or, dans l'affaire *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont St-Sauveur unités 700-800-900 Bloc I*²⁰⁴, c'était la qualification de la destination même qui était en cause et non seulement le droit à la location. Conséquemment, dans un contexte de villégiature, la prohibition de louer pour des périodes de moins de trente jours ne pouvait être justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères, ni surtout par sa situation.

Bien que cette décision apparaisse bien fondée dans le cadre de l'application de la notion élargie de la destination de l'immeuble, la Cour ne distingue pas la

²⁰⁴ *Id.*

conception élargie du caractère évolutif de la notion de destination. En effet, il n'a pas été tenu compte du fait que les copropriétaires étaient devenus pour la plupart retraités et qu'ils recherchaient calme et tranquillité, ce qui aurait peut-être conduit à un résultat différent²⁰⁵.

Quoi qu'il en soit, les restrictions au droit de location, attribut du droit de propriété considéré très important par les tribunaux, font l'objet d'analyses détaillées conduisant le plus souvent à la conclusion qu'elles ne sont pas justifiées. Parfois, plutôt que d'interdire la location, ils en modulent l'exercice, dans la mesure où cela est justifié par la destination de l'immeuble.

Ainsi, pour résumer, les clauses soumettant la location à l'approbation du conseil d'administration du syndicat de copropriété ne sont pas valides puisqu'elles portent directement atteinte au droit de propriété. Plus encore, la Cour d'appel du Québec a confirmé que l'interdiction pure et simple du droit à la location ne pouvait être permis, puisque trop exorbitant du droit de propriété, mais qu'il était tout à fait possible, voire même souhaitable en certaines circonstances, d'en fixer les modalités, en le soumettant à certaines restrictions.

²⁰⁵ Michel PARADIS, « Commentaire sur l'arrêt *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont-Saint-Sauveur Unités 700-800-900 Bloc 1* – Locations des unités et destination d'un immeuble en copropriété », dans *Repères*, novembre 2005, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2005REP411, p. 5 et 6.

Par ailleurs, pour que ces restrictions respectent l'article 1056 C.c.Q. et soient justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, elles doivent, selon la Cour d'appel, s'inscrire dans le prolongement de cette destination, c'est-à-dire qu'elles doivent, selon notre compréhension, être en harmonie avec la destination déjà imprimée à l'immeuble, même si elles y apportent certaines nuances.

De plus, le caractère commercial de la location, ou le fait que la location de parties privatives constitue l'exploitation d'une entreprise, ne contrevient pas à la destination résidentielle d'un immeuble, puisqu'il faut analyser l'usage fait de la partie privative en soi pour en déterminer le caractère commercial ou résidentiel²⁰⁶.

Finalement, les tribunaux ont présenté une nouvelle déclinaison de la notion de destination : la destination de villégiature, qui permettrait de valider ou non certaines restrictions suivant la situation de l'immeuble dans un environnement de villégiature, ou du moins, plus propice à la location.

L'environnement immédiat de l'immeuble ou globalement sa situation, deviendraient alors des considérations de premières importances lorsque vient le temps d'imposer certaines restrictions au droit de location, plus particulièrement dans

²⁰⁶ La Cour d'appel a toutefois fait une distinction en ce qui concerne la location à très court terme, qui pourrait être assimilée à des activités d'hôtelleries (voir : *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie*, préc., note 32, par. 42 et C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 104).

certaines régions plus touristiques, ou qui se prêtent davantage à la location, de courte ou moyenne durée. Ainsi, la destination dite de villégiature permettrait des locations de plus courtes durées que le même immeuble situé en un lieu différent ne permettrait pas. Toutefois, la portée de la notion de villégiature demeure, à ce jour, imprécise.

L'analyse de ces jugements permet difficilement de définir une norme globale quant aux restrictions au droit à la location, considérant que la destination se détermine que de façon contextuelle, au cas par cas. Une seule chose paraît certaine: la prohibition totale de louer sera très rarement justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

iii) La possession d'animaux

Si en France la possession d'animaux domestiques est protégée et spécifiquement régie par une loi²⁰⁷, tel n'est pas l'état du droit québécois, où aucune loi n'empêche son interdiction. Malgré l'absence de décisions de la Cour d'appel du Québec permettant de confirmer ou d'infirmer la validité de la prohibition, par règlement, des animaux domestiques à l'intérieur d'une copropriété, il existe un important courant à l'effet qu'une telle prohibition ne serait pas justifiée par la destination de l'immeuble au sens de l'article 1056 C.c.Q.

²⁰⁷ C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 97.

La plus importante décision rendue à ce sujet est *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*²⁰⁸. Dans cette affaire, le tribunal devait déterminer la validité d'un règlement interdisant la possession d'animaux domestiques autres que des poissons exotiques, des oiseaux en cage ou des chats.

Après avoir décrit et expliqué la controverse quant à la notion de destination de l'immeuble, la juge Marcellin, optant pour l'application de la conception élargie, applique concrètement les critères relevés par celle-ci: ainsi, le critère objectif (la situation de l'immeuble à l'Île des Sœurs, dans un complexe haut de gamme et en harmonie avec son milieu, et où les habitants recherchent confort et tranquillité) semble favoriser la justification de la prohibition proposée.

Toutefois, ce sont les éléments subjectifs et collectifs de la définition de la destination de l'immeuble telle que proposée par les tenants de la conception élargie qui ont fait la différence dans cette affaire. En effet, le règlement original concernant la présence d'animaux existait depuis plus de treize ans. On peut penser que certains copropriétaires en ont tenu compte lors de l'achat de leurs unités (élément subjectif). Par ailleurs, quant au critère collectif, le tribunal mentionne que la déclaration de copropriété devait sûrement protéger adéquatement les

²⁰⁸ Préc., note 65.

copropriétaires puisque justement le même règlement a été en vigueur pendant plus de treize ans²⁰⁹. Ainsi, sur cette base, le tribunal conclut sans équivoque :

Même si un condominium haut de gamme peut justifier certaines restrictions, justement pour en respecter le caractère, comme des restrictions sur la couleur des revêtements de fenêtres, sur la décoration des balcons extérieurs et même quant aux modalités de la possession d'animaux domestiques comme la déclaration initiale de copropriété le prévoyait, cela ne justifie pas, en soi, leur prohibition. Il n'existe pas de lien rationnel inhérent entre la prohibition des animaux domestiques et la destination résidentielle d'un immeuble, même de luxe ou haut de gamme.²¹⁰

Le règlement prohibant presque totalement la détention d'animaux a donc été déclaré nul par le tribunal.

Dans une affaire récente²¹¹, on contestait la validité d'un règlement qui limitait à un chat ou une chatte ce qui était permis de posséder par unité d'habitation d'un immeuble résidentiel, en invoquant que le règlement n'était pas justifié par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Dans cette affaire, la demanderesse possédait plusieurs chats et cela causait des inconvénients aux autres copropriétaires, notamment à cause de l'odeur dégagée de son appartement. Or, le juge en vient à la même conclusion, à savoir qu'il est tout à fait possible de restreindre le nombre d'animaux permis, sans toutefois les prohiber totalement :

²⁰⁹ P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 33, p. 140 et C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 98.

²¹⁰ *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*, préc., note 65, par. 71.

²¹¹ *Gagnon c. Syndicat des copropriétaires des condos Manoir St-Luc*, 2014 QCCS 4279 (C.S.).

La vie en copropriété impose des concessions et des sacrifices nécessaires et requis par la proximité des résidents et dont l'objectif ultime est de conserver l'harmonie et une qualité de vie maximale aux occupants, le tout évidemment dans la limite de ce qui est raisonnable. Or, le contenu de la réglementation sur les animaux est tout à fait conforme et justifié par cette situation.²¹²

Pourtant, dans une autre affaire²¹³, dont les faits sont très semblables à ceux de l'affaire *Wilson*, mais interdisant complètement la possession de chiens²¹⁴, la Cour du Québec conclut que :

Or en l'espèce, considérant le caractère strictement résidentiel de l'immeuble concerné, le nombre important de résidents et de copropriétaires, la situation de l'immeuble dans un quartier résidentiel; considérant également le fait que la défenderesse connaissait l'existence du règlement et la prohibition y contenue; et pour tous les motifs de faits et de droit plus haut analysés, le Tribunal n'a d'autre choix que de considérer légal le règlement 95-03 dont le titre est intitulé : "Règlement sur ANIMAUX DOMESTIQUES".²¹⁵

La déclaration de copropriété, à l'origine, ne comportait pourtant pas une telle restriction²¹⁶. On peut donc s'étonner qu'en se basant sur les mêmes critères d'analyse, et sur des faits similaires, les juges, dans ces deux affaires, en arrivent à

²¹² *Id.*, par.45.

²¹³ *Syndicat des copropriétaires Le St-Patrick, secteur 4 c. Fortin*, [2004] J.Q. 3852 (C.Q.). Voir au même effet : *Syndicat des copropriétaires du 925 rue de l'Oasis c. Cusson*, 2011 QCCQ 6713 (C.Q. petites créances)

²¹⁴ Plus précisément, le règlement autorisait la détention de petits animaux tels « les chats, les hamsters ou l'équivalent et les petits oiseaux ». La présence de chiens était toutefois complètement prohibée : *Syndicat des copropriétaires Le St-Patrick, secteur 4 c. Fortin*, préc. note 213, par. 15.

²¹⁵ *Id.*, par. 22.

²¹⁶ P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 33, p. 143.

des conclusions opposées. On notera toutefois que dans la dernière cause, la défenderesse connaissait, avant même l'achat de sa fraction de copropriété, l'existence de ce règlement, et que son chien causait de façon sporadique certains soucis aux autres copropriétaires²¹⁷.

Cette décision est discutable, dans la mesure où la connaissance d'un règlement ne fait pourtant pas partie des critères de justification des restrictions aux droits des copropriétaires tel que prévu à l'article 1056 C.c.Q., puisqu'elle ne peut être assimilée à la destination de l'immeuble, ni à ses caractères ou sa situation. En effet, la connaissance d'un règlement prohibitif ne le rend pas pour autant justifié eu égard à la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Il aurait toutefois été possible d'arriver à la même conclusion en utilisant l'article 1063 C.c.Q., mais en utilisant seulement la notion d'atteinte aux droits des autres copropriétaires. Comme les désagréments causés par le chien portaient atteinte aux droits des copropriétaires, alors le juge n'avait d'autre choix que de forcer le délaissement du chien par la copropriétaire.

²¹⁷ *Id.*

Deux autres jugements²¹⁸, de moindre importance, ont néanmoins confirmé la validité d'une clause restrictive quant à la possession d'animaux en raison de leur caractère nuisible. Ce caractère peut certes être apprécié par le conseil d'administration du syndicat de copropriété, ce dernier ne peut toutefois exercer cette faculté de façon absolue et excessive.

Puisque la jurisprudence n'est toujours pas fixée sur le sujet, et que l'état du droit n'est pas constant quant à l'étendue et la justification d'une clause prohibitive d'animaux domestiques dans le cadre de la copropriété divise, il est opportun d'examiner comment ces clauses prohibitives ont été interprétées dans le contexte du bail de logement.

En fait, bien que le bail résidentiel soit régi par les règles générales relatives au louage²¹⁹ et plus particulièrement par les règles du bail de logement²²⁰, il y a des similitudes entre un copropriétaire et un locataire. L'une d'entre elle est que tous deux doivent cohabiter de la façon la plus harmonieuse possible avec leurs voisins, dont seulement quelques mètres les séparent. Un rapprochement évident est donc possible en ce qui a trait à la possession d'un animal de compagnie à l'intérieur de

²¹⁸ *Miller c. Syndicat des copropriétaires de «Les Résidences Sébastopole Centre»*, préc., note 101 et *Syndicat de copropriété Novell II c. Ambeliotis*, [1997] R.D.I. 539 (C.S.).

²¹⁹ C.c.Q., art. 1851 et suiv.

²²⁰ C.c.Q., art. 1892 et suiv.

l'habitation. Un aperçu du droit applicable en matière de logement pourra ainsi aider dans nos réflexions.

Dans le domaine du bail de logement, il arrive fréquemment que le locateur convienne avec le locataire d'un règlement quant à la garde d'un animal à l'intérieur des lieux loués. Ce règlement pourra limiter le nombre et le type d'animaux permis. Or, si la modulation du type et du nombre d'animaux permis ne pose généralement pas problème, son interdiction complète serait déraisonnable et contreviendrait, suivant l'opinion d'un professeur, aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.²²¹, qui traitent entre autres de la bonne foi.

Pourtant, la Régie du logement juge généralement acceptables et valides ces clauses. Comme le rappelait le professeur Jean Turgeon :

l'examen de la jurisprudence montre que la Régie du logement donne très souvent raison au locateur en s'appuyant systématiquement et régulièrement sur la raisonnable de la clause, la libre signature du bail et sur l'obligation de respecter cette signature pour forcer le respect de la clause d'interdiction d'animaux dans un logement malgré l'absence de preuve d'un quelconque inconvénient causé par leur présence. Plus même, beaucoup de jugements reconnaissent l'absence totale de

²²¹ Jean TURGEON, « La Régie du logement, l'interdiction d'un animal de compagnie et son expulsion sans préjudice sérieux : abus de droit ou droit d'abus? », dans *Revue du Barreau*, 2013, Droit civil en ligne (DCL), EYB2013RDB126, p. 6.

préjudice causé par la présence de l'animal, mais refusent d'en tenir compte en raison du caractère absolu qu'ils accordent au contrat signé.²²²

Ainsi, la Régie du logement donnerait généralement raison à un propriétaire qui interdirait totalement les animaux de compagnie dans son immeuble, même sans motifs sérieux. Ce fût d'ailleurs le cas dans l'affaire *Coop d'habitation R. Pageau du Christ-Roi c. Rivest*²²³, où le régisseur a conclu à la validité d'une clause interdisant les animaux domestiques, sans expliciter sur ses motivations, même si les locataires étaient des personnes âgées et que l'animal en question, un chat, ne causait aucun préjudice aux autres locataires de l'immeuble. Par ailleurs, même si un animal ne cause aucun préjudice à l'immeuble ou ses occupants, la saine gestion de l'immeuble peut entraîner la validation d'un règlement prohibitif d'animaux domestiques²²⁴.

La seule véritable exception à cette tendance est lorsque l'animal est présent dans un contexte de zoothérapie²²⁵. Toutefois, bien que cela soit de plus en plus

²²² *Id.*, p. 15.

²²³ 2011 QCRDL 48840 (R.L.).

²²⁴ J. TURGEON, préc., note 221, p.56.

²²⁵ *Id.*, p. 59. En effet, « [l]a zoothérapie permet de garder un animal pour aider une personne ayant un problème de santé physique ou psychologique si un professionnel de la santé constate le bienfait de cette présence. »

reconnu par la Régie du logement²²⁶, il semble que la preuve à faire est encore trop importante pour conclure en une tendance claire de ce tribunal²²⁷.

Malgré cette exception, cet aperçu du droit applicable en matière de bail de logement permet de constater qu'en général, un propriétaire peut prohiber complètement la possession d'animaux domestiques.

Or, même si la majorité des décisions rendues par la Régie du logement sont à l'effet que des clauses prohibitives d'animaux sont valides, on peut se demander si de telles décisions auraient été les mêmes dans le cadre de la copropriété divisée.

En effet, le locataire ne possède qu'un attribut du droit de propriété (l'*usus*), alors qu'un copropriétaire, détient un droit de propriété comportant tous ses attributs (*usus, fructus et abusus*). En ce sens, il paraît plus délicat d'interdire complètement les animaux de compagnie à un copropriétaire qui détient le droit réel le plus complet. Évidemment, il est possible de moduler ce droit, mais son interdiction complète paraît

²²⁶ Voir à cet effet *Coop d'habitation La Maisonnée c. Boutin*, 2010 QCRDL 44956 (R.L.).

²²⁷ J. TURGEON, préc., note 221, p. 61 : « cette « exception » de zoothérapie, et surtout la rigueur des conditions de son acceptation exigée par plusieurs jugements, nous semble beaucoup trop restrictive maintenant que l'effet bénéfique d'un animal sur la santé physique et mentale de personnes seules ou âgées, entre autres, est bien reconnu et évident ».

exorbitante du droit de propriété. D'ailleurs, sur la question des restrictions permises en copropriété, le professeur Sylvio Normand s'exprimait ainsi :

Les tribunaux, malgré la vocation particulière dévolue à un immeuble, hésitent à limiter de manière excessive la liberté des copropriétaires. Ils estiment que le caractère absolu de la propriété conserve encore un fondement même lorsque la propriété adopte la forme d'une modalité.²²⁸(nos soulignés)

Toutefois, un nouveau courant nuance la position établie suivant laquelle une clause prohibant totalement les animaux domestiques dans le cadre du bail de logement puisse être valide :

Pour écarter l'animal, le locateur doit nécessairement invoquer une violation des règles applicables au bail de logement comme le préjudice sérieux, le trouble de jouissance, la nuisance causant des troubles de voisinage etc., et il ne peut se contenter simplement de l'existence de la clause pour en demander l'exécution.²²⁹

En faisant un parallèle avec la copropriété divisée, on constate que des critères comme le préjudice sérieux, le trouble de jouissance ou la nuisance peuvent référer au respect des droits des autres copropriétaires, conformément à l'article 1063 C.c.Q. Plus encore, eu égard à la destination de l'immeuble, les critères mentionnés réfèrent au caractère collectif de la destination. En effet, c'est le caractère collectif de la notion

²²⁸ S. NORMAND, préc., note 11, p. 189.

²²⁹ J. TURGEON, préc., note 221, p. 11.

de destination qui lui permet d'agir comme un frein aux droits des copropriétaires, tout en préservant les droits de la collectivité.

En ce sens, puisqu'on ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf ce qui est justifié par la destination de l'immeuble dans son aspect collectif, ce n'est qu'en présence d'un préjudice sérieux, d'un trouble de jouissance ou de nuisance qu'un tel règlement prohibitif serait justifié par la destination de l'immeuble.

Ceci étant, dans le droit de la copropriété, la jurisprudence n'est pas fixée²³¹. Dans un cas, le règlement prohibant presque totalement la possession d'animaux domestiques n'est pas justifié en raison de la situation de l'immeuble dans un quartier résidentiel et ayant un caractère plutôt luxueux, alors que pour des caractères et une situation semblable d'un autre immeuble, l'interdiction d'avoir des animaux est justifiée. La seule véritable distinction de faits entre ces deux jugements semble être que dans le second cas, où la prohibition était justifiée, le règlement prohibitif était

²³¹ C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 101.

déjà en vigueur et avait été porté à la connaissance de l'acquéreur lorsque celle-ci a acquis sa fraction de copropriété²³².

Or, les articles 1056 et 1063 du *Code civil du Québec* ne mentionnent pas le critère de connaissance comme étant une justification suffisante aux restrictions imposées. Si tel était le cas, il pourrait y avoir des situations extrêmes où un déclarant (habituellement le promoteur), pourrait insérer dans la déclaration de copropriété des restrictions plus exorbitantes les unes que les autres, et le tout ne serait pas contestable, ces restrictions ayant été portées à la connaissance des acquéreurs et que c'est en toute connaissance de cause qu'ils ont signé le contrat d'achat. Un tel raisonnement n'est pas acceptable.

De plus, la connaissance préalable d'un règlement ne fait pas en sorte que la restriction qui s'y trouve soit nécessairement justifiée par la destination de l'immeuble. En effet, une restriction, bien que connue par tous les copropriétaires, ne devrait être admise que si elle peut être justifiée eu égard à la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, sans quoi, même si elle est portée à la connaissance de tous, elle devrait être sans effet. Ainsi, au sujet des animaux domestiques, c'est la décision *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain* qui devrait prévaloir²³³.

²³² P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 33, p. 143.

²³³ *Id.*

Finalement, tout comme le nouveau courant de pensée en matière de bail de logement, et même si les décisions rendues dans le cadre de la copropriété divise ne sont, jusqu'à présent, pas constantes, il semble que les tribunaux préfèrent la modulation du droit de posséder des animaux plutôt que son interdiction complète²³⁴.

b) Des actions touchant l'intégrité de l'immeuble

Les copropriétaires souhaitent parfois changer certains aspects visuels ou structurels de leur habitation, alors même que cela peut être interdit par la déclaration de copropriété. Lorsqu'ils vont malgré tout de l'avant avec leur projet, les contraventions à la déclaration, facilement perceptibles puisque physiquement tangibles, font souvent l'objet de contestations devant les tribunaux.

i) Le changement du revêtement des planchers²³⁵

À la lecture des décisions rendues en matière de copropriété divise, on constate que le sujet des revêtements de plancher a donné lieu à plusieurs litiges. La question peut paraître simple : le copropriétaire peut-il remplacer le revêtement existant par du marbre ou encore du bois franc, qui sont des matériaux conducteurs

²³⁴ S. NORMAND, préc., note 11, p. 192.

²³⁵ Pour une étude plus complète, nous référons le lecteur au texte suivant: Yves JOLI-COEUR et Pierre-Gabriel CHAMPAGNE, «Les problèmes reliés à l'acoustique en copropriété divise», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2003)*, Droit civil en ligne (DCL), EYB2003DEV360.

de bruit? Alors qu'on aurait pu croire que l'insonorisation relative aux planchers relève plutôt des caractères de l'immeuble, plusieurs décisions indiquent qu'elle est liée à sa destination.

D'abord, dans l'affaire *Saba c. Fitzgibbon*²³⁶, on a conclu qu'un règlement qui exigeait une norme d'insonorisation trop élevée quant au nouveau revêtement de sol, ou une norme pratiquement inatteignable²³⁷, devait être sans effet, car il ne pouvait pas être justifié par la destination de l'immeuble et ses caractères. En cela, le règlement excédait clairement la lettre et l'esprit de la déclaration de copropriété²³⁸.

En outre, il appert des jugements subséquents que la norme qui est généralement appliquée est celle suivant laquelle tout nouveau revêtement de plancher ne peut avoir pour effet de diminuer le niveau d'insonorisation original. Ainsi, toute restriction quant à la pose d'un tel revêtement de sol apparaît justifiée par la destination de l'immeuble, et surtout, par ses caractères, si ce revêtement fait diminuer le niveau général d'insonorisation.

En fait, les juges considèrent généralement que la tranquillité et la quiétude, résultant notamment de l'emploi de matériaux ayant des qualités relatives à l'insonorisation procurée, font partie de la destination de l'immeuble. D'ailleurs, le

²³⁶ Préc., note 101.

²³⁷ Ce règlement exigeait une norme IIC70, alors que la norme habituelle est IIC55.

²³⁸ Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 235, p. 10.

juge s'exprimait ainsi dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin*²³⁹ :

il existe un lien évident entre la destination de l'immeuble, particulièrement en fonction des énoncés de l'article 13.2.3 de la déclaration de copropriété, et la norme édictée au Règlement. Il s'agit d'une mesure qui vise à assurer une meilleure insonorisation de l'immeuble, ce qui est en relation directe avec la tranquillité et la quiétude qui caractérisent la destination résidentielle de l'immeuble.²⁴⁰

Dans une autre décision²⁴¹, le juge est du même avis et écrit : «Le Tribunal considère que l'insonorisation supérieure recherchée est une caractéristique du projet : elle fait donc partie de sa destination.»²⁴²

Plus récemment, dans la cause *Marcotte c. Syndicat des copropriétaires La Maison Amyot*²⁴³, la Cour devait statuer sur une action visant à obliger un copropriétaire à enlever le plancher de bois franc qu'il avait déjà installé dans son unité résidentielle. Après un historique plutôt technique de l'insonorisation de l'immeuble, le tribunal convient que si la déclaration de copropriété indique clairement que les tapis et sous-tapis avaient été installés pour assurer la tranquillité et le confort des copropriétaires, alors c'est que l'insonorisation devait implicitement faire partie de la destination de l'immeuble :

²³⁹ *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin*, préc., note 101.

²⁴⁰ *Id.*, par. 71.

²⁴¹ *Pigeon ès qualités c. Comité de discipline de l'association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, préc., note 101.

²⁴² *Id.*, par. 58.

²⁴³ Préc., note 101.

De là à conclure que l'insonorisation de l'immeuble est un élément clé de son individualité, donc de sa destination, et que l'obligation imposée aux copropriétaires de maintenir, entretenir et au besoin remplacer les accessoires installés par le déclarant pour la tranquillité et le confort des occupants de l'immeuble, tels que les tapis et les sous-tapis, en est l'expression formelle, il n'y a qu'un pas que le Tribunal franchit aisément.²⁴⁴

Le tribunal souligne toutefois que dans la mesure où la norme générale d'insonorisation n'est pas diminuée, le règlement prévoyant des restrictions quant au type de revêtement doit être considéré comme valide.

Il ressort de ces décisions que la tranquillité, la quiétude et la qualité d'insonorisation deviennent ni plus ni moins des composantes de la destination de l'immeuble²⁴⁵. Tout changement qui aurait pour effet d'y porter atteinte irait à l'encontre de la destination et ne serait par conséquent pas permis, puisque non justifié par la destination de l'immeuble.

De plus, le critère applicable en cette matière est le maintien ou l'amélioration de l'insonorisation initiale de l'immeuble. Ainsi, tout nouveau recouvrement de sol qui aurait pour effet de diminuer le confort acoustique ou la qualité de l'insonorisation initiale contreviendrait à la destination de l'immeuble.

²⁴⁴ *Id.*, par. 68.

²⁴⁵ Du même avis: C. GAGNON, «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», préc., note 24, à la page 115.

Dans la plupart des cas rapportés précédemment, la contestation quant aux revêtements de sol ne porte pas sur la validité de l'adoption du règlement comprenant les restrictions, mais plutôt sur le fait que le copropriétaire fautif a changé son revêtement sans égard et souvent en contravention aux dispositions de la déclaration de copropriété.

Cette nuance est importante dans la mesure où il aurait été possible de conclure que les restrictions relatives aux types de revêtements permis n'étaient pas justifiées simplement eu égard aux caractères de l'immeuble, le tout comme le prévoit l'article 1056 C.c.Q. En effet, la tranquillité, la quiétude et la qualité d'insonorisation relèvent plutôt des caractères de l'immeuble, et plus particulièrement de la qualité des matériaux utilisés lors de la construction. Il aurait également été possible d'invoquer l'atteinte aux droits des copropriétaires, tel que le prévoit l'article 1063 C.c.Q., sans même avoir à discuter de la notion de destination.

Si la question de la validité de l'adoption d'un règlement comportant une telle restriction était posée, la réponse devrait toutefois tenir compte de la notion même de destination de l'immeuble, en vertu du premier alinéa de l'article 1098 C.c.Q., qui impose une majorité renforcée pour l'adoption de décisions touchant la destination de

l'immeuble²⁴⁶. En effet, il faudrait en ce cas déterminer précisément la notion de destination pour ensuite juger de la validité du règlement, plutôt que de porter le débat directement sur les caractères de l'immeuble, ou sur le fait que cela portait atteinte à la jouissance paisible des copropriétaires.

En tenant pour acquis que la conception élargie de la destination de l'immeuble prévaut, isoler la notion de destination paraît toutefois plutôt théorique puisque les caractères d'un immeuble font partie de sa destination. D'ailleurs, l'exemple des normes applicables aux revêtements des planchers permettrait justement de renforcer cette conception élargie, puisqu'autrement, on aurait très bien pu statuer dans ces cas en n'utilisant que le critère de «caractères de l'immeuble» prévu à l'article 1056 C.c.Q., et ainsi donner un argument supplémentaire aux tenants de la conception étroite du concept de destination.

ii) Conservation de l'immeuble

Bien qu'il puisse être normal, lors de l'emménagement dans une nouvelle propriété, de vouloir changer quelques éléments afin de l'adapter à nos goûts, la déclaration de copropriété peut, et doit, apporter certaines restrictions quant aux modifications possibles, notamment dans les parties privatives.

²⁴⁶ En effet, l'article 1098(1) C.c.Q. impose que ces décisions doivent être approuvées par la «majorité des trois quart des copropriétaires représentant au moins quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires».

Le régime de la copropriété divise se composant de parties privatives et de parties communes, pour éviter certains écarts non souhaitables dans ce type d'habitation, la déclaration de copropriété impose généralement des restrictions quant aux modifications, installations ou aménagements permis. Elles peuvent être relatives à l'intérieur des parties privatives ou aux parties communes, particulièrement aux parties communes à usage exclusif, puisqu'il en va alors de l'intérêt de l'ensemble de la copropriété : les parties communes appartenant indivisément à tous les copropriétaires suivant la valeur relative de leurs fractions dans l'immeuble²⁴⁷.

Or, l'article 1056 du *Code civil du Québec* impose un test de justification à ces restrictions pour qu'elles soient admises. Elles doivent être «justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation»²⁴⁸.

C'est pourquoi on retrouve de nombreux jugements où il est question, directement ou indirectement, de la validité de ces restrictions.

Avant d'analyser certains de ces jugements, un premier constat s'impose : plusieurs jugements traitent de contestations relatives à une ou des modifications aux parties communes à usage exclusif, et plus particulièrement aux balcons et

²⁴⁷ C.c.Q., art. 1041, 1043 et 1046.

²⁴⁸ C.c.Q., art. 1056 *in fine*.

terrasses²⁴⁹. Cela s'explique aisément du fait qu'ils sont visibles par l'ensemble des copropriétaires, mais aussi parce qu'étant des parties communes, chaque copropriétaire y a un intérêt, contrairement aux modifications faites à l'intérieur des parties privatives, qui peuvent être plus difficiles à remarquer pour les autres copropriétaires.

Fort de cette idée d'intérêt collectif, les tribunaux ont jugés que l'interdiction d'installer des antennes paraboliques sur les balcons était justifiée par le souci de conservation de l'uniformité et de l'esthétisme d'un immeuble²⁵⁰. Le juge l'exprime d'ailleurs sans équivoque dans la cause *9086-5825 Québec Inc. c. Pelletier* :

l'interdiction d'installer des antennes sur le balcon des condos de l'immeuble ne fait que consacrer le droit absolu qu'ont les copropriétaires de conserver et protéger l'unité architecturale de l'immeuble.²⁵¹

Si, de façon générale, l'interdiction d'installer des antennes paraboliques est justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation, l'interdiction de mettre des boîtes d'entreposage et du bois de chauffage sur les balcons l'est tout

²⁴⁹ Les balcons sont d'ailleurs, à moins de stipulation contraire, présumés parties communes, et plus spécifiquement parties communes à usage restreint : C.c.Q., art. 1043(2) et 1044.

²⁵⁰ *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, préc., note 102 (C.A.) et *9086-5825 Québec Inc. c. Pelletier*, [2003] R.D.I. 673 (C.Q.). Dans la première affaire, même si la Cour d'appel du Québec a plutôt basé son jugement sur l'application de la règle «ejusdem generis», elle estime tout de même que «cette restriction n'apparaît pas déraisonnable selon les normes de l'article 1056 C.c.Q., eu égard à la destination de l'immeuble.» *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan*, préc., note 102, par.3 (C.A.).

²⁵¹ Y. JOLI-CŒUR et Y. PAPINEAU, préc., note 53, n^o.38, p.106.

autant. En effet, il a été jugé dans l'affaire *Brouillard c. Bernier*²⁵², que le maintien de l'harmonie et de l'uniformité de l'immeuble, de même que son apparence soignée, justifie cette restriction.

De même, dans un autre cas²⁵³, un copropriétaire avait décidé de poser du grillage tout autour de son balcon, afin qu'il soit plus sécuritaire pour ses enfants. Après une analyse de tous les faits et suivant les enseignements dégagés par l'affaire *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain*²⁵⁴ relativement à l'application de la conception élargie de la destination de l'immeuble, le juge écrit:

En l'espèce, la preuve entendue ainsi que la déclaration de copropriété elle-même nous permettent de déterminer la destination de l'immeuble où demeure la défenderesse, ses caractères et sa situation, le tout à la lumière de la définition précitée. Il s'agit d'un immeuble exclusivement résidentiel, situé dans une banlieue de Montréal. L'apparence de la bâtisse fait partie de sa valeur économique. De la perspective subjective des copropriétaires, l'uniformité de l'extérieur de la bâtisse est esthétiquement désirable et à préserver. Si l'un des copropriétaires réussit à contourner les exigences de la déclaration de copropriété quant à l'apparence uniforme des balcons, il est probable que d'autres copropriétaires, constatant que la défenderesse peut violer avec impunité les termes de la déclaration de copropriété, seront aussi tentés d'agir dans leur propre intérêt au lieu de se conformer à la volonté de la collectivité.²⁵⁵

²⁵² Préc., note 102.

²⁵³ *Syndicat des copropriétaires Les Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen*, préc., note 101.

²⁵⁴ Préc., note 65.

²⁵⁵ *Syndicat des copropriétaires Les Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen*, préc., note 101, par. 14.

Ce passage illustre bien le raisonnement du juge. D'une part, il adopte la conception élargie de la destination de l'immeuble. Puis, il met en évidence les caractéristiques de l'immeuble pour déterminer que la pose de grillage était clairement contraire à la destination et aux caractères de l'immeuble. Par ailleurs, le juge porte une attention particulière aux intérêts collectifs des copropriétaires, puisqu'il s'agit de l'un des critères à considérer lors de la détermination de la destination d'un immeuble.

Dans une autre affaire²⁵⁶, le tribunal devait se prononcer sur une demande d'injonction quant à l'agrandissement d'un balcon qui avait été réalisé en infraction de la déclaration de copropriété, sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat de copropriété. Le juge en vient à la même conclusion. Convenant d'abord qu'«il ne fait aucun doute non plus qu'un balcon constitue un élément extérieur contribuant à l'harmonie de l'ensemble»²⁵⁷, il va plus loin en analysant un critère supplémentaire, celui de la valeur économique de l'investissement des copropriétaires²⁵⁸. En effet, il semble que la conservation d'une certaine uniformité extérieure quant à l'apparence d'un immeuble pourrait avoir des conséquences économiques et que toute altération de cette uniformité aurait donc un effet négatif

²⁵⁶ *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette*, préc., note 102.

²⁵⁷ *Id.*, par. 12.

²⁵⁸ *Id.*, par. 28: «Les propriétaires ont un intérêt commun au maintien de l'apparence extérieure de l'ensemble afin de préserver la valeur de leur investissement et même au niveau de l'évaluation municipale de leur unité.»

sur l'intérêt de la collectivité des copropriétaires. En conséquence, l'agrandissement du balcon ne peut être justifié par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Finalement, une décision récente²⁵⁹ a précisé, sans toutefois longuement élaborer sur le sujet, que permettre l'installation de climatiseurs sur les balcons d'un immeuble tenu en copropriété divise situé « en plein cœur de Montréal »²⁶⁰ change la destination de celui-ci «vu l'impact du bruit et des nuisances découlant de la présence des climatiseurs extérieurs sur les terrasses contigües. »²⁶¹

Il est à noter que le litige portait sur la validité de l'adoption d'un règlement interdisant ce type d'installation, d'où l'intérêt de déterminer si ce type d'installation change la destination de l'immeuble ou non, en vertu du premier alinéa de l'article 1098 C.c.Q., qui exige une majorité renforcée pour l'adoption d'une décision qui porte sur la destination de l'immeuble.

Plusieurs autres jugements traitent également d'installations ou de modifications faites par les copropriétaires. Par exemple, dans l'affaire *Cuillierier c. Gravel*²⁶², un copropriétaire avait installé une thermopompe à l'extérieure de sa partie

²⁵⁹ *Martin c. Syndicat de copropriétaires de la copropriété du Bon Pasteur*, EYB 2013-224708 (C.S.).

²⁶⁰ *Id.*, par. 4.

²⁶¹ *Id.*, par. 96.

²⁶² Préc., note 66.

privative résidentielle, ou encore dans *Association des copropriétaires de Valbourg II c. Forget*²⁶³, où il s'agissait de l'installation d'un bain tourbillon sur une terrasse, qui est une partie commune à usage exclusif. Sans entrer dans les détails de ces jugements, il se dégage dans chaque cas que le critère d'harmonie et de conservation de l'apparence extérieure de l'immeuble sert de justification suffisante aux restrictions ou prohibitions contenues dans la déclaration de copropriété quant aux installations pouvant être faites par les copropriétaires²⁶⁴.

Toutefois, il n'y a pas que des installations qui peuvent être contestées devant les tribunaux. En effet, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord 1 c. Beurivage*²⁶⁵, l'imposition, dans les règlements de l'immeuble, d'utiliser une couleur blanche particulière (blanc mikonos) comme peinture pour les plafonds et les murs d'une terrasse a été considérée comme justifiée par le caractère luxueux et de haut standing de l'immeuble²⁶⁶.

En fait, se basant cette fois sur les critères dégagés par l'arrêt *Kilzi*²⁶⁷, le juge conclut que l'utilisation de cette couleur permet une meilleure luminosité pour la

²⁶³ Préc., note 101.

²⁶⁴ Voir *a contrario* : *Syndicat de copropriétaires du Bourg de la rive c. Brownstein*, EYB 2011-192742 (C.S.) et *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer Inc.*, EYB 2013-226096 (C.S.). Dans les deux cas, il a été permis aux copropriétaires de conserver les structures qu'ils avaient installées, malgré le règlement de l'immeuble à l'effet contraire, parce que celles-ci ne mettaient pas en péril l'harmonie ni l'apparence extérieure des immeubles.

²⁶⁵ Préc., note 102.

²⁶⁶ *Id.*, par. 20.

²⁶⁷ Préc., note 32.

verrière commune, et qu'une autre couleur détonnerait vraiment avec la blancheur générale de l'ensemble immobilier comprenant deux tours résidentielles. Ainsi, la restriction imposée n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, puisqu'elle en constitue son prolongement.

L'analyse de l'ensemble de ces jugements²⁶⁸ montre que les caractères d'un immeuble et ses signes distinctifs visuellement identifiables sont des critères d'appréciation de première importance quant à la justification des restrictions imposées eu égard à la destination de l'immeuble. D'ailleurs, la Cour suprême du Canada, dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem*²⁶⁹, souligne que l'installation d'une souccah sur les balcons devrait être «faite de façon harmonieuse avec l'apparence extérieure de l'immeuble»²⁷⁰. C'était aussi la conclusion retenue par la Cour d'appel du Québec dans cette même affaire²⁷¹.

En résumé, en ce qui concerne les améliorations ou modifications faites par les copropriétaires dans les parties communes à usage restreints, la jurisprudence semble constante sur le fait que si les changements apportés ont un impact sur

²⁶⁸ D'autres jugements sont d'ailleurs au même effet: *Lavallée c. Simard*, préc., note 124 (C.A.); *Syndicat de la copropriété Les terrasses du lac phase II c. Coupal*, préc., note 102; *Dufour c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'avenir, Phase II*, préc., note 101 et *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin Durocher*, préc., note 81.

²⁶⁹ Préc., note 162.

²⁷⁰ C. GAGNON et S. ALLARD, « La décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem* et le droit québécois de la copropriété divisée : un point de vue notarial », préc., note 103, 329.

²⁷¹ *Amselem c. Syndicat Northcrest*, préc., note 32.

l'esthétique et l'apparence de l'immeuble, alors ceux-ci ne seraient pas permis et il serait en conséquence justifié d'y apporter des restrictions, pour conserver les caractéristiques de l'immeuble.

L'harmonie, l'unicité de l'ensemble et l'apparence extérieure jouent un grand rôle dans la détermination de la destination de l'immeuble. Or, on pourrait, encore une fois, considérer que ces critères relèvent des caractères de l'immeuble. En effet, un immeuble présentant un cachet unique à préserver se reflète nécessairement dans la qualité des matériaux utilisés, dans la qualité de la construction et dans son aspect architectural, qui sont des éléments formant la définition des caractères de l'immeuble tel que précédemment exposé²⁷². Toutefois, puisque la conception élargie inclut les caractères de l'immeuble dans la définition de la destination de celui-ci, alors tout ce qui y est afférent doit aussi contribuer à cette définition.

Ces conclusions sont très similaires à celles concernant les recouvrements de sol. En fait, ce n'est que le critère d'analyse qui est différent. En effet, plutôt que d'analyser le confort acoustique, ce sont les qualités esthétiques de l'immeuble qui font l'objet de l'analyse.

²⁷² *Supra*, p. 36.

Ainsi, puisqu'il nous apparaît clair que cela relève directement des caractères de l'immeuble, et pour une meilleure analyse de la destination de l'immeuble en soi, il aurait été préférable de l'isoler afin de mieux la définir, même si les conclusions peuvent demeurer inchangées. Par exemple, on aurait pu insister sur le critère collectif du concept de destination plutôt que sur les caractères pour établir qu'il était dans l'intérêt des copropriétaires que de conserver l'esthétisme de l'immeuble, au lieu de seulement en faire référence de façon accessoire et s'attarder aux caractères de l'immeuble et aux matériaux utilisés.

Cette deuxième partie du présent mémoire montre donc que les jugements des tribunaux ne sont pas tout à fait constants et cohérents sur plusieurs des principales préoccupations des copropriétaires. Par exemple, la validité des restrictions quant à la possession d'animaux domestiques demeure sujette à controverse. Suivant les principes déjà dégagés, il est probable qu'à terme, la possession d'animaux ne sera pas complètement prohibée, mais plutôt modulée suivant le type de copropriété.

D'autre part, lorsqu'on analyse la majorité et les principaux litiges en copropriété divise, on remarque que les caractères ou la situation peuvent justifier, autant que la destination de l'immeuble, des restrictions aux droits des copropriétaires. En effet, dans plusieurs cas rapportés, les conclusions du tribunal auraient pu être les mêmes sans jamais traiter de la notion de destination. Cette

analyse met donc en perspective les enseignements de la Cour d'appel du Québec, suivant lesquels les caractères et la situation de l'immeuble ne serviraient qu'à déterminer la destination de l'immeuble.

Quoi qu'il en soit, il faut conclure que les tribunaux appliquent malgré tout de façon quasi systématique la conception élargie de la notion de destination, c'est-à-dire une conception de la destination englobant les caractères et la situation de l'immeuble. En effet, ils y ont recours afin de juger de la validité de certains règlements restrictifs contenus dans la déclaration de copropriété ou votés par l'assemblée des copropriétaires.

CONCLUSION

Malgré le fait que le droit de propriété soit considéré comme le droit réel le plus complet, la loi lui impose certaines restrictions, particulièrement dans le cadre d'un régime de copropriété et notamment aux articles 1056 et 1063 du *Code civil du Québec*. Toutefois, en même temps qu'il permet des restrictions, le législateur impose aussi que celles-ci puissent se justifier, pour être valides, par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Si les caractères et la situation d'un immeuble peuvent se définir assez aisément, la notion de destination de l'immeuble reste une notion vague, imprécise, et qui fait l'objet de différentes interprétations.

La revue de la jurisprudence montre qu'il s'agit d'un concept très malléable. Comme l'exprimait une auteure, «il est à craindre que le concept de destination devienne un fourre-tout qui risque de paralyser la vie en copropriété.»²⁷⁴ Ainsi, pour éviter ce risque, une rédaction juste et claire de cette notion s'impose.

Le premier alinéa de l'article 1053 du *Code civil du Québec* est clair : « [l']acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.» De plus, suivant l'article 1052 C.c.Q., l'acte constitutif fait

²⁷⁴ M. TRUDEL, préc., note 79, p. 4.

partie de la déclaration de copropriété, avec le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

Or, puisque la destination de l'immeuble s'apparente à son affectation, mais qu'il s'agit d'une notion englobant des éléments intrinsèques et extrinsèques à la copropriété, il est opportun, afin de donner un sens à l'article 1056 C.c.Q. et de justifier certaines restrictions aux droits des copropriétaires, que cette clause de la déclaration de copropriété soit détaillée, qu'elle ne se résume pas à la seule affectation de l'immeuble à l'usage commercial, résidentiel, mixte ou industriel.

En ce sens, il faut conclure, comme Me Christine Gagnon, que ce « n'est donc pas un concept qui peut être exprimé en une phrase, dans une clause de la déclaration de copropriété ».²⁷⁵ En effet, une clause bien détaillée permettra une meilleure interprétation et application de la déclaration de copropriété, et une meilleure justification des restrictions qui s'y trouvent. Cela permettrait sûrement une diminution des litiges qui ont trait aux différents règlements et leur validité.

Le notaire, qui, aux termes de l'article 1059 C.c.Q., est le seul habilité à instrumenter, par acte en minute, l'acte de déclaration de copropriété, doit donc être

²⁷⁵ C. GAGNON, préc., note 18, n^o. 152, p. 129.

très vigilant et devrait porter une attention particulière à la rédaction de la clause de destination de l'immeuble, puisque celle-ci aura un impact tout au long de l'existence de la copropriété, ou du moins, jusqu'à ce que les copropriétaires en décident autrement, le cas échéant.

En effet, comme le souligne le professeur Frenette : « [p]lus le verbe sera flou, plus le degré de contrainte sur l'exercice des droits d'un copropriétaire sera difficile à évaluer. »²⁷⁶ Ce constat est partagé par plusieurs, dont Yves Papineau, qui écrit :

[o]n ne saurait trop vous suggérer de bien décrire la destination de l'immeuble dans la déclaration de copropriété car advenant une clause de destination floue ou inexistante, le tribunal aura à trouver à l'aide de la déclaration complète, des prospectus, documents d'informations et de vente, l'intention du promoteur et il risque de ne pas arriver à la même conclusion que lui...²⁷⁷

On saisit donc toute l'importance d'une rédaction claire et précise, autant pour confirmer les intentions originales du déclarant (habituellement le promoteur immobilier), que pour déterminer dans quelle mesure les contraintes aux droits des copropriétaires sont justifiées par la destination de l'immeuble.

²⁷⁶ F. FRENETTE, préc., note 117, 147

²⁷⁷ Y. PAPINEAU, préc., note 77, p. 14 et 15. Voir au même effet : Kevin HOULE, « Commentaire sur la décision *Bédard c. Bourbonnais* – Les dispositions d'une déclaration de copropriété divise établissant une valeur relative identique pour chacune des fractions sont-elles valides? », dans *Repères*, avril 2012, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2012REP1156, p. 7.

Ainsi, le rédacteur d'une déclaration de copropriété devrait être très rigoureux lors de la rédaction, et devrait pouvoir justifier chacune des restrictions imposées par la déclaration de copropriété²⁷⁸, en des termes clairs et sans équivoques.

Évidemment, chaque projet immobilier est unique, ce qui exclut l'utilisation de clauses-types, la clause de destination de l'immeuble devant refléter les particularités propres à chaque immeuble. Bien sûr, certains projets peuvent se ressembler, mais il faut éviter de tomber dans le piège d'une rédaction trop large. Le notaire doit orienter sa rédaction de façon à ce que la déclaration de copropriété corresponde parfaitement aux choix faits par le déclarant, notamment quant au type d'immeuble voulu.

Une bonne illustration de l'importance d'une rédaction précise de la clause de destination de l'immeuble est celle d'un projet particulier de copropriété dans le quartier Milton Parc à Montréal²⁷⁹. Soucieux de conserver les particularités architecturales et culturelles de ce quartier comportant des appartements mais aussi des coopératives d'habitation, la Société d'Amélioration Milton Parc a fait appel à différents professionnels, afin de trouver une façon d'assurer une telle protection.

²⁷⁸ François FRENETTE, « Revue sélective de jurisprudence en matière de biens Janvier-décembre 2000 », *Entracte*, vol. 10, n° 2, 15 février 2001, p. 8.

²⁷⁹ Voir à cet effet : Susan ALTSHUL, « Condominium for social purposes », (1989) 92, *R. du N.*, 219; C. GAGNON, préc., note 18, n°. 155, p. 137 et P.-C. LAFOND, préc., note 26, n°. 1385, p. 600.

C'est le notaire et professeur François Frenette qui trouva la solution retenue par le groupe afin d'établir une copropriété divise pour l'ensemble, tout en tenant compte des différents buts et objectifs poursuivis. La clause de destination de l'immeuble, sans équivoque et surtout bien adaptée à la réalité propre à ce projet, se lit comme suit :

L'immeuble ci-haut désigné servira à l'habitation locative au sens de l'article 8.3.3 ci-après, et, mais à un degré moindre ainsi que selon le mode et suivant la répartition ultérieurement arrêtés aux présentes, au commerce d'une manière telle à ce que l'un et l'autre de ces usages concourent, d'une part, à favoriser à perpétuité à la fois un contrôle de l'ensemble des titres aux fractions de l'immeuble et un accès à des unités d'habitation de qualité pour des gens à revenu modéré et à faible revenu pour ainsi promouvoir les intérêts des résidents actuels et futurs dudit immeuble, et, d'autre part, pour le même temps et la promotion des mêmes intérêts, à préserver le caractère et l'unité à la fois physique, architectural et socio-économique du quartier Milton Parc, auxquelles fins du reste l'immeuble dans son ensemble et tel que défini dans ses parties composantes, est affecté en exclusivité. La destination ainsi imprimée à l'immeuble vise à assurer le maintien en état, de façon aussi intégrale que possible, des différents traits du microcosme dans lequel cet immeuble se situe. Diverses restrictions imposées par la présente déclaration aux droits et à l'exercice des droits des copropriétaires tendent à garantir le respect de cette destination dans le quotidien des actes que ces derniers sont appelés à poser. Au détail comme dans leur ensemble, ces restrictions se justifient à ce titre et à nul autre.²⁸⁰

²⁸⁰ S. ALTSHUL, préc., note 279, 228.

Il est intéressant de remarquer que cette clause semble réconcilier les conceptions large et étroite. En effet, bien qu'on affecte la copropriété à un usage résidentiel locatif et commercial, il est tenu compte également des aspects physiques et architecturaux du quartier, de même que du « microcosme » dans lequel les immeubles se situent, ce qui réfère directement aux caractères et à la situation de l'immeuble, tels que prévus à l'article 1056 C.c.Q.

Évidemment, tous les projets ne présentent pas toujours autant d'aspects hors du commun, ils ne nécessitent généralement pas une rédaction aussi complexe. Il est néanmoins primordial que la clause soit suffisamment détaillée pour permettre aux juristes comme aux profanes de pouvoir non seulement mieux comprendre, mais également justifier les restrictions imposées aux droits des copropriétaires.

En ce sens, la clause de destination de l'immeuble devrait mentionner les éléments qui ont été pris en compte afin d'établir le type de copropriété souhaitée, comme les caractères et la situation de l'immeuble, afin d'éliminer tout doute ou ambiguïté quant à l'application de la conception large ou étroite de la notion de destination de l'immeuble. Il sera alors plus aisé pour les copropriétaires de comprendre les restrictions qui leurs sont imposées, et ce faisant, le risque de disputes liées à ce sujet tendront peut-être à diminuer.

Par ailleurs, advenant un litige, cela permettrait d'évacuer assez rapidement certaines questions préliminaires, comme celles relatives à la conception de la destination de l'immeuble à appliquer, afin de laisser uniquement place à l'analyse des faits. Il en résulterait sans doute une meilleure efficacité pratique de l'application des termes de la déclaration de copropriété et toute discussion relative à l'interprétation de la notion de destination deviendrait secondaire.

Cela dit, il faut quand même conclure qu'à l'heure actuelle, la notion de destination de l'immeuble est encore empirique et demeure une question de faits. Bien sûr la Cour d'appel du Québec s'est prononcée à deux reprises, mais dans des contextes biens particuliers et ses conclusions ne permettent pas d'en dégager, à notre avis, un principe général, ou une conception à choisir définitivement.

En effet, il apparaît, aux termes de nos réflexions, que trois conceptions sont possibles. La première, qui correspond à la notion élargie, est à ce point large qu'elle englobe sans distinction les caractères et la situation d'un immeuble. Ainsi, dès qu'une restriction serait contraire aux caractères de l'immeuble, elle ne serait pas justifiée par la destination de l'immeuble.

La seconde conception, étroite, reprend de façon littérale les termes de l'article 1056 C.c.Q. et soutient que tant la destination de l'immeuble que ses caractères ou sa situation peuvent permettre des restrictions aux droits des

copropriétaires. Cette seconde conception voit plutôt dans la destination de l'immeuble une application particulière de la notion plus large d'affectation.

Une conception conjuguant, dans une certaine mesure, à la fois la conception large et étroite est peut-être une avenue possible. Une telle conception de la destination se présenterait comme large, c'est-à-dire qui tient compte des caractères et de la situation de l'immeuble, mais sans nécessairement les englober totalement.

Plus précisément, la destination de l'immeuble correspondrait à son utilité, à sa vocation. C'est le choix fait par le déclarant, au moment de l'établissement de la copropriété, quant à ce qu'il entrevoit dans le futur pour cet immeuble. Évidemment, ce choix pourra être influencé par plusieurs critères, dont notamment les caractères et la situation de l'immeuble, mais la destination demeure le choix du propriétaire.

La destination ainsi comprise serait tout de même évolutive. Sa modification devra toutefois être décidée par un acte d'affectation des copropriétaires, qui établiront la nouvelle destination de leur immeuble pour le futur. Ainsi, cette notion centrale en droit de la copropriété resterait sous le contrôle des copropriétaires et ne serait pas influencée par des changements extérieurs à la copropriété, pour lesquels les copropriétaires n'y peuvent généralement rien. En effet, laisser les éléments extérieurs à la copropriété modifier la destination d'un immeuble revient à nier aux

copropriétaires leur pouvoir décisionnel quant à la copropriété et son avenir. Or, ceci ne peut être acceptable eu égard aux principes fondamentaux de la copropriété.

Conséquemment, cette conception permettrait que des restrictions aux droits des copropriétaires ne soient justifiées qu'en utilisant l'un des trois éléments de l'article 1056 C.c.Q., à savoir la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Dans un tel contexte, les caractères et la situation peuvent servir distinctement de la destination, à justifier des restrictions aux droits des copropriétaires.

Malgré tout, cette précision importante quant à la qualification de ce constitue la destination de l'immeuble risque de rester académique et n'avoir que très peu d'effets pratiques, puisque les juges se fondent généralement sur d'autres critères tels les caractères et la situation d'un immeuble pour déterminer la validité des restrictions aux droits des copropriétaires, à défaut d'une définition plus étoffée de la destination dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.

En guise de conclusion, ce mémoire n'a peut-être pas permis de définir précisément ce que constitue la destination de l'immeuble dans le cadre de la copropriété divise, mais il aura permis d'en tracer les contours, et d'en proposer une

conception réconciliant finalement les deux courants existants. La conception étroite, défendue par des professeurs et théoriciens, et la conception élargie, principalement défendue par des praticiens du droit, et généralement celle qui est retenue par les tribunaux.

On peut d'ailleurs se demander, en terminant, si le fait que la conception élargie soit principalement défendue par des praticiens soit une simple coïncidence, ou n'est-ce pas justement parce que la conception étroite telle que conçue présentement n'offre pas de solution pratique immédiate aux litiges entre copropriétaires?

Bref, qu'on opte pour la conception élargie, étroite, ou celle proposée dans le cadre des présentes recherches, il n'en demeure pas moins que la destination de l'immeuble est primordiale en copropriété puisqu'elle permet de justifier des restrictions aux droits des copropriétaires en même temps qu'elle assure qu'aucune atteinte ne leur seront portés.

Peut-être ne sera-t-il jamais possible de fournir une définition précise et parfaite de ce que constitue la destination de l'immeuble. En ce cas, il faudra

conclure qu'il s'agit d'une notion empirique, qui doit être analysée par les tribunaux, en fonction des faits qui leur sont soumis.

TABLE DE LA LÉGISLATION

Textes constitutionnels

Charte canadienne des droits et libertés, Partie I de la Loi constitutionnelle de 1982, [annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada, 1982, c. 11 (R.-U.)].

Textes québécois

Acte concernant le Code civil du Bas Canada, S.P.C. 1865, c. 41

Loi concernant la copropriété des immeubles, L.Q. 1969, c. 76

Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens, L.Q. 1987, c. 18

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, L.R.Q., c. P-41.1

Loi sur la Régie du logement, L.R.Q., c. R-8.1

Loi sur le Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64

Loi sur les biens culturels, L.R.Q., c. B-4

Textes étrangers

Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, J.O. 30 juin 1938, p. 7578

Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, J.O. 11 juillet 1965, p. 5950

TABLE DES JUGEMENTS

9047-0758 Québec Inc. c. Phan Ha, [2001] R.D.I. 120 (C.S.)

9086-5825 Québec Inc. c. Pelletier, [2003] R.D.I. 673 (C.Q.)

Amselem c. Syndicat Northcrest, [2002] R.J.Q. 906 (C.A.)

Association des copropriétaires de Valbourg II c. Forget, [1999] J.Q. 466 (C.S.)

Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer Inc., EYB 2013-226096 (C.S.)

Bergeron c. Martin, [1997] R.D.I. 241 (C.S.)

Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin Durocher, 2011 QCCS 6110, AZ-50806664 (C.S.)

Brouillard c. Bernier, [1990], J.Q. 1096 (C.S.)

Chanteclerc Developments Inc. c. Lerner, [1993] R.D.I. 539 (C.A.)

Construction Canadienne T.J. Québec Inc. c. Bertrand, [1994] R.J.Q. 1101 (C.S.)

Coop d'habitation La Maisonnée c. Boutin, 2010 QCRDL 44956 (R.L.).

Coop d'habitation R. Pageau du Christ-Roi c. Rivest, 2011 QCRDL 48840 (R.L.).

Cuillerier c. Gravel, [1993] R.D.I. 631 (C.S.)

Domaine François de Laval IV c. Morissette, [2006] R.D.I. 278 (C.S.)

Dufour c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'avenir, Phase II, [2005] R.D.I. 179 (C.Q.)

Fournier c. Lesiège, [1986] R.D.I. 789 (C.S.)

Gagnon c. Syndicat des copropriétaires des condos Manoir St-Luc, 2014 QCCS 4279 (C.S.).

Gamache c. Prince, [1990] R.D.I. 703 (C.S.)

Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie, [1998] R.J.Q. 2393 (C.S.)

Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boulevard L'Acadie, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.)

Krebs c. Paquin, [1986] R.J.Q. 1139 (C.S.)

Lavallée c. Simard, [2009] J.Q. 2313 (C.S.)

Lavallée c. Simard, [2011] J.Q. 10303, EYB 2011-194144 (C.A.)

Lemelin c. Labrousse, [2007] R.D.I. 756 (C.S.)

Marcotte c. Syndicat des copropriétaires La Maison Amyot, 2011 QCCS 3044, AZ-50762859 (C.S.)

Martin c. Syndicat de copropriétaires de la copropriété du Bon Pasteur, EYB 2013-224708 (C.S.)

Michelstein c. Rafai-Far, J.E. 2007-1705 (C.S.), EYB 2007-123533.

Miller c. Syndicat des copropriétaires de «Les Résidences Sébastopole Centre», [1996] J.Q. 880 (C.S.)

Nathan c. Syndicat de la copropriété Villas de Castel Inc., [2004] R.D.I. 111 (C.S.)

Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage, EYB 2012-200968 (C.S.)

Pigeon ès qualités c. Comité de discipline de l'association des courtiers et agents immobiliers du Québec, [2004] J.Q. 16627 (C.Q.)

Saba c. Fitzgibbon, J.E. 94-155, AZ-94021584 (C.S.)

Syndicat de copropriétaires du Bourg de la rive c. Brownstein, EYB 2011-192742 (C.S.)

Syndicat de copropriété Les Condos du domaine c. Martel, 2012 QCCS 6173, EYB 2012-215157 (C.S.)

Syndicat de copropriété Novell II c. Ambeliotis, [1997] R.D.I. 539 (C.S.)

Syndicat de la copropriété Les terrasses du lac phase II c. Coupal, 2007 QCCS 1624, AZ-50427644 (C.S.)

Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin, [2007] J.Q. 10924 (C.S.)

Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan, [2000] R.J.Q. 1516 (C.S.)

Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan, [2002] J.Q. 4923, REJB 2002-35387 (C.A.)

Syndicat des copropriétaires De Loggia II c. Brossard, [2000] R.D.I. 163 (C.Q. petites créances)

Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium c. Ouellette, [1998] R.D.I. 667 (C.S.)

Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord 1 c. Beurivage, 2007 QCCS 1185

Syndicat des copropriétaires du 925 rue de l'Oasis c. Cusson, 2011 QCCQ 6713 (C.Q. petites créances)

Syndicat des copropriétaires Le St-Patrick, secteur 4 c. Fortin, [2004] J.Q. 3852 (C.Q.)

Syndicat des copropriétaires Les Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen, [1999] R.D.I. 43, REJB 1998-09981 (C.S.).

Syndicat Northcrest c. Amselem, [1998] R.J.Q. 1892 (C.S.)

Syndicat Northcrest c. Amselem, [2004] 2 R.C.S., 551 (C.S.C.)

Talbot c. Guay, [1992] R.D.I. 656 (C.A.)

Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont St-Sauveur unités 700-800-900 Bloc I, [2005] R.D.I. 739 (C.S.)

Vacher c. Ciesielski, [2012] J.Q. 7009, EYB 2012-210110 (C.S.)

Vacher c. Ciesielski, [2013] J.Q. 17425, EYB 2013-230536 (C.A.)

Wilson c. Syndicat des copropriétaires du Condominium le Champlain, [1996] R.J.Q. 1019 (C.S.)

BIBLIOGRAPHIE

Dictionnaires

Le Petit Robert de la langue française, Paris, *Dictionnaires Le Petit Robert*, 2006

Monographies et ouvrages collectifs

ATIAS, C., *La copropriété des immeubles bâtis*, Paris, Éditions Sirey, 1989

BAYARD-JAMMES, F., *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier, analyse critique*, Paris, L.G.D.J., 2003

CABANAC, J., «Les ventes d'immeubles à construire. Le nouveau statut de la copropriété», dans *Traité de la construction en copropriété et du nouveau régime de la copropriété*, Tome II, Paris, Éditions de l'actualité juridique, 1970

CÔTÉ, P.-C., *Interprétation des lois*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999

GAGNON, C., *La copropriété divise*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007

GAGNON, C. et Y. PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété. Actes du colloque franco-québécois à l'occasion des quarante ans de la copropriété au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009

GIVORD, F., C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *La copropriété*, 6^e éd., par P. Capoulade, Paris, Dalloz, 2006

GUINCHARD, S., *L'affectation des biens en droit privé français*, Paris, L.G.D.J., 1976

JOLI-CŒUR, Y., et Y. PAPINEAU, *Code de la copropriété divise*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2007

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009

NORMAND, S., *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014

QUÉBEC (Ministère de la Justice), *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, t. 2 et t. 3, Québec, Publications du Québec, 1993

MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Projet de code civil*, 3 volumes, Québec, Publications du Québec, 1977.

ROTONDI M., et R. RODIERE (dir.), *Recueil systématique de jurisprudence commentée*, Paris, Librairies Techniques, 1979

SYLVESTRE, L.-V., *Le régime de protection du territoire et des activités agricoles au Québec et la pratique notariale*, coll. Bleue, Série Répertoire de droit, Montréal, Chambre des notaires du Québec / Wilson & Lafleur, 2008

Articles de revue et études d'ouvrages collectifs

ALLARD, S., *La copropriété divise*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 2, Montréal, 2006

ALLARD, S., « La valeur relative des fractions en copropriété divise », (1990) 2 *C.P. du N.* 1

ALLARD, S. et C. COUTURE, *La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise (limites et procédures)*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 11, Montréal, 2000

ALTSHUL, S., « Condominium for social purposes », (1989) 92, *R. du N.*, 219

AUBERT, J.-L., « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », *Defrénois*, 15 octobre 1995

BEAUDOIN P. et B. MORIN, « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 *R. du B.* 4.

BINETTE, S., « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec », dans BARREAU DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC (dir.), *La réforme du Code civil*, t. 1, « Personnes, successions, biens », Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 589

- BINETTE, S., «La notion de la destination et le régime de l'article 442f du *Code civil* en matière de copropriété divise», (1990) 2 *C.P. du N.* 67
- BOCCARA, B., «La copropriété sous désinformation (Sur la destination des parties privatives)», *J.C.P.* 1983. I., éd. G., 3115
- CABANAC, J., «La Loi du 10 juillet 1965 et les clauses abusives des règlements de copropriété», *Gaz. Pal.*, 1965.2. doc.78
- CHAMPAGNE, P.-G., «Des restrictions aux droits des copropriétaires en copropriété divise», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005
- CHAMPAGNE, P.-G., «Droit et recours des copropriétaires», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2001)*, Droit civil en ligne (DCL), EYB2001DEV285
- CHARLIAC, H., *J.C.P. éd. N.*, fasc. 21 : Copropriété-Statut de la copropriété-Destination de l'immeuble, 2011
- FRENETTE, F., «La triple destination requise dans la copropriété divise d'un immeuble», (2000) 102 *R. du N.* 139
- FRENETTE, F., «L'état du droit des biens au cinquième anniversaire du Code civil du Québec», dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme du Code civil, cinq ans plus tard*, 1998, Droit civil en ligne (DCL), EYB1998DEV110
- FRENETTE, F., «Revue sélective de jurisprudence en matière de biens Janvier-décembre 2000», *Entracte*, vol. 10, n° 2, 15 février 2001
- FRENETTE, F., «Revue sélective de jurisprudence en matière de biens du 1^{er} juillet au 31 décembre 2001», *Entracte*, vol. 11, n° 5, 15 mai 2002
- GAGNON, C. «Copropriété divise», dans JurisClasseur Québec, coll. «Droit civil», *Biens et publicité des droits*, fasc. 12, Montréal, LexisNexis Canada, 2011
- GAGNON, C., «De certains travaux en copropriété divise», (2005), 1 *C.P. du N.* 221
- GAGNON, C., «La copropriété divise du *Code civil du Québec* depuis le 1^{er} janvier 1994», (2003) *R. du N.* 365
- GAGNON, C., «La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété», dans Christine GAGNON et Yves PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété. Actes du colloque franco-québécois à l'occasion des*

quarante ans de la copropriété au Québec, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 83

- GAGNON, C., « Questions d'actualité concernant la rédaction d'une déclaration de copropriété », (2014) 1 *C.P. du N.* 323.
- GAGNON, C., « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 *C.P. du N.* 79
- GAGNON, C. et S. ALLARD, « La décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem* et le droit québécois de la copropriété divise : un point de vue notarial », (2005) 1 *C.P. du N.* 317
- GAUTHIER, R., « Les règles générales applicables à tous les baux », dans *Obligations et contrats*, Collection de droit 2012-2013, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2012, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2012CDD144
- HOULE, K., « Commentaire sur la décision *Bédard c. Bourbonnais* – Les dispositions d'une déclaration de copropriété divise établissant une valeur relative identique pour chacune des fractions sont-elles valides? », dans *Repères*, avril 2012, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2012REP1156
- JAMMES, F., « La destination de l'immeuble mis en copropriété en France », (2012) 114 *R. du N.* 221
- JOLI-CŒUR, Y., « Les paramètres généraux de la copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2001)*, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2001DEV283
- JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, « Les problèmes reliés à l'acoustique en copropriété divise », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise (2003)*, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2003DEV360
- LAMONTAGNE, D.-C., *Les règles particulières à la propriété immobilière*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, « Biens », Doctrine-Document 4, Montréal, 2009
- LANDRY, B. J., « Un principe et quelques règles d'interprétation en matière de copropriété divise », (1990) 2 *C.P. du N.* 43
- LEBATTEUX, P., « Les origines de la copropriété », dans Christine GAGNON et Yves PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété. Actes du colloque franco-québécois à l'occasion des quarante ans de la copropriété au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 7

- PAPINEAU, Y., «Le notaire et la copropriété divise», dans *Cours de Perfectionnement du Notariat*, 2005, Droit civil en ligne (DCL), EYB2005CPN7
- PARADIS, M., « Commentaire sur l'arrêt *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont-Saint-Sauveur Unités 700-800-900 Bloc 1* – Locations des unités et destination d'un immeuble en copropriété », dans *Repères*, novembre 2005, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2005REP411
- ROBITAILLE, A., « La déclaration de copropriété divise », (2013) 2 *C.P. du N.* 267
- ROY, B., « L'affectation des biens en droit civil québécois », (2001) 103 *R. du N.*, 383
- SIMART, G., *Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise (Éléments pratiques)*, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, «Biens», Doctrine-Document 12, Montréal, 2010
- TRUDEL, M., «Chronique-Le concept de la destination de l'immeuble en droit de la copropriété : la notion élargie est là pour durer», dans *Repères*, août 2007, *Droit civil en ligne* (DCL), EYB2007REP626
- TURGEON, J., « La Régie du logement, l'interdiction d'un animal de compagnie et son expulsion sans préjudice sérieux : abus de droit ou droit d'abus? », dans *Revue du Barreau*, 2013, Droit civil en ligne (DCL), EYB2013RDB126
- VALLÉE-OUELLET, F., «Les droits et obligations des copropriétaires», (1978) 24 *R.D. McGill* 196
- VIGNERON, G., *J. Cl.*, fasc. 64 : Droits et obligations des copropriétaires.- Parties privatives.- Règles générales, 2011

Autres documents

- GAGNON, C., Déclaration de copropriété divise d'un immeuble, dans Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit/ Nouvelle série, « Biens », Modèle d'acte-Document 1.1, Montréal, 2014

