



**MÉMOIRE PRODUIT À LA COMMISSION PARLEMENTAIRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES
SOCIAUX sur le projet de loi n° 44, Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme**

Par Me Michel PARADIS, avocat, responsable du dossier
PRÉSIDENT RÉGIONAL RÉGION DE QUÉBEC
REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
1134 Grande-Allée Ouest, suite 600
QUÉBEC
G1S-1E5
1(418) 681 7007 t
1(418) 681 3060 f
Michel.paradis@jolicoeurlacasse.com
quebec@rgcq.org

**OBJET SPÉCIFIQUE : MODIFICATIONS À L'ARTICLE 2 : INTERDICTION DE FUMER DANS LES
PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES.**

À QUÉBEC, le 26 mai 2015



LE REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (R.G.C.Q./RGCQ)

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme sans but lucratif, fondé en 1999, ayant pour objet principal la promotion de la saine gestion des syndicats de copropriété du Québec, notamment par l'établissement de règles visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien du capital des copropriétaires. Il compte actuellement près de 1000 membres, gestionnaires de copropriété, administrateurs et copropriétaires, représentant près de 80 000 personnes vivant en copropriété à la grandeur du Québec.

Le Regroupement offre des informations et des activités de formation sur tous les aspects de la vie en copropriété : achat/vente, gestion, administration, entretien, droit, etc.... Le Regroupement agit également comme un organisme de défense des droits des copropriétaires et des syndicats de copropriété. À ce titre le Regroupement tient à intervenir pour clarifier une notion légale, propre au droit de la copropriété, dans la *Loi sur le Tabac*, que le projet de loi 44 s'apprête à modifier.

ARGUMENTAIRE DU RGCQ

Le RGCQ tient à souligner que la *Loi sur le tabac* actuelle ne tient pas compte de la qualification légale des parties de la copropriété divise.

Tel que le prévoient les articles 1042 et 1043 du Code civil du Québec, une copropriété divise comporte des parties communes et des parties privatives. Certaines des parties communes peuvent être affectées à l'usage exclusif d'un seul ou de certains copropriétaires (les balcons ou terrasses en sont un exemple).

1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.

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

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



Le concept d' « *aires communes* » d'une copropriété, que l'on retrouve à l'alinéa 7°, de l'article 2 de l'actuelle *Loi sur le tabac*, n'est pas un concept qui est connu ou reconnu par les syndicats de copropriété. Il porte même à confusion avec les « *parties communes* ».

Les règles applicables aux immeubles à logements locatifs, fortement encadrés par la Loi, doivent être distinguées des règles applicables aux copropriétés divisées, règles que se donnent collectivement dans une déclaration de copropriété, modifiables par vote à majorité simple (ou à 75% ou à 90%), les copropriétaires. Les copropriétaires peuvent décider collectivement de la manière dont ils souhaitent prolonger, dans leur immeuble, les mesures de protection déjà prévues à la *Loi sur le tabac*.

Le RGCQ est entièrement d'accord avec, et appuie fortement, une mesure législative qui interdirait formellement de fumer dans les parties communes intérieures des copropriétés.

Quant aux **balcons et aux terrasses** d'un immeuble en copropriété divisée, la situation particulière créée par le fait que chaque déclaration de copropriété peut déterminer que ces éléments de l'immeuble sont privatifs, communs ou communs à usage exclusif, fait en sorte qu'il est difficile de soumettre ces éléments à une règle générale d'interdiction. De plus, la situation physique de ces éléments dans l'immeuble (superposés, isolés, rapprochés, au sol, aux étages, etc..) nécessite une gestion par le syndicat selon chaque situation. **Aussi, le RGCQ suggère de soumettre la gestion de l'usage du tabac sur les terrasses et balcons, à une règle relevant d'une décision démocratique des copropriétaires.**

Par ailleurs, les praticiens avocats et notaires associés au RGCQ, auprès de qui les administrateurs de syndicat demandent conseils, connaissent nombre d'immeubles en copropriété où la fumée de cigarette s'infiltré entre les unités privatives, ce qui cause un sérieux problème. Il est essentiel de protéger les copropriétaires non-fumeurs de la fumée secondaire de leurs voisins, qui s'immisce ainsi dans leur domicile. La collectivité des copropriétaires doit être en mesure d'intervenir pour protéger les copropriétaires aux prises avec de tels problèmes.

C'est pourquoi au-delà du souhait exprimé par le RGCQ que la Loi interdise l'usage du tabac dans l'ensemble des parties communes intérieures des immeubles en copropriété divisée, le RGCQ croit que les décisions quant aux autres parties de l'immeuble devraient être prises, selon les règles propres au droit de la copropriété, par une décision de la majorité des copropriétaires réunis en assemblée de copropriétaires.



Le RGCQ ne croit pas que le nombre d'unités de la copropriété soit un facteur qui doive être pris en compte : le droit des copropriétaires non-fumeurs, égal à celui des copropriétaires fumeurs quant aux parties communes de l'immeuble en copropriété, doit être protégé. Un seul copropriétaire non-fumeur aux prises avec plusieurs copropriétaires fumeurs doit pouvoir bénéficier d'un environnement sans fumée dans les parties communes intérieures de la copropriété où il habite, peu importe le nombre de voisins à sa copropriété.

Il est à noter que le nombre d'unités d'un immeuble en copropriété n'est pas tributaire de la nature ou de la dimension des parties communes. Chaque syndicat est différent. Une copropriété de 3 unités peut avoir de grands corridors où la fumée s'infiltré sous les portes ou dans les tapis : une copropriété de 20 unités peut avoir uniquement des entrées extérieures et n'avoir ainsi pratiquement aucune partie commune intérieure.

AMENDEMENTS (EN ROUGE) SUGGÉRÉS PAR LE RGCQ

Le RGCQ suggère donc les amendements additionnels suivants à la *Loi sur le tabac* :

2. Sous réserve des articles 3 à 12, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés suivants:

7° les aires communes des immeubles d'habitation en location comportant deux logements ou plus;

7.3° les parties communes intérieures des immeubles détenus en copropriété divise;

7.4° les parties privatives intérieures, les balcons et les terrasses des immeubles détenus en copropriété divise, lorsque le syndicat de copropriété adopte un règlement interdisant l'usage du tabac dans ces parties;