

RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Les problèmes acoustiques en copropriété



CONDO

La puissance du savoir



Avant-propos

Ce guide se veut une synthèse des enjeux liés aux problèmes acoustiques en copropriété. Il est possible d'obtenir plus d'informations sur vos responsabilités en tant que copropriétaire, ou administrateur, ainsi que vos recours en faisant appel à notre service juridique.

Pour obtenir une expertise qui détermine la qualité de l'insonorisation de votre fraction, il est recommandé de faire appel à un acousticien.

Vous trouverez une liste de nos partenaires juridiques et acousticiens sur notre site web sous la rubrique fournisseurs membre corporatif.

Introduction

L'une des premières sources de conflit en copropriété est le trouble occasionné par les nuisances sonores. Il existe plusieurs sources de bruits : il y a des sources humaines (exemple : organiser une fête jusqu'au petit matin), animales (exemple : aboiement excessif d'un chien), et d'autres provenant d'objets (exemple : le recouvrement de sol qui n'est pas suffisamment insonorisé, le bruit des pas des occupants, ou la vibration d'un appareil de climatisation).

Ce guide vous présentera quelques solutions aux nuisances causées par les sources de bruits en provenance des humains et des objets.

Le rôle des administrateurs

Pour faciliter le respect d'un certain standard de confort acoustique au sein de la copropriété, le conseil d'administration (CA) doit établir des normes d'installations pour les unités de climatisation, les revêtements de sol, les broyeurs (voir même à interdire les broyeurs si possible). Il doit aussi assurer le respect de ces règlements.

La copropriété devrait avoir un règlement d'immeuble indiquant que tout projet de travaux ou de rénovation doit être soumis pour approbation au CA. Le CA devra s'assurer que les travaux soient conformes avec le règlement de l'immeuble et que le copropriétaire fasse appel à un expert (au besoin).

Le CA devra appliquer les règlements de l'immeuble qui encadrent les droits de jouissance. Il devra aussi agir en tant que médiateur lors des problèmes de bruits entre voisins. Si la situation stagne ou que la médiation échoue, il est recommandé de faire appel à un expert juridique.

Finalement, le CA devra aussi faire inspecter et réparer les sources de problèmes acoustiques résultant de vices de construction ou de conception des parties communes.

Note

Conformément à l'article 1067¹, si le syndicat ou un copropriétaire doit entreprendre des travaux qui causent le déplacement d'un copropriétaire ou un bruit excessif pour une longue durée, il doit dédommager le(s) copropriétaire(s) concerné(s). Lorsqu'elle est possible, une compensation définie avant l'exécution des travaux évite les ambiguïtés.

Règles de jouissance en copropriété

Voici quelques extraits du Code civil du Québec (CcQ) qui gouvernent les droits des copropriétaires :

L'article 976 du Code civil du Québec (CcQ) prévoit une certaine tolérance face aux inconvénients «normaux» du voisinage.

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.²

Il est normal d'entendre un bruit d'impact si une personne ou un enfant échappe un objet pas inadvertance. Par contre, il n'est pas normal d'entendre un bruit d'impact à répétition, par exemple si une personne se déplace en talon aiguille.

Solution, le règlement de l'immeuble pourrait interdire le déplacement à talon aiguille (ou à semelles dures) dans les parties privatives. Le règlement d'immeuble peut aussi prévoir que les meubles ne soient plus déplacés passé une certaine heure. Par exemple, il est interdit de faire un déménagement ou de déplacer un meuble, sauf une chaise, en le maintenant au sol de manière à causer une friction avec le plancher entre 22h et 7h. Il est aussi possible de demander aux copropriétaires d'installer des feutres sous les chaises et le mobilier.

¹Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 1067.

²Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 976.

D'un autre côté, l'article 1063 du CcQ³ prévoit qu'un copropriétaire puisse jouir librement de sa partie privative tant qu'il ne porte pas atteinte ni aux droits des autres copropriétaires et ni à la destination de l'immeuble. Il en est de même pour le droit de jouissance dans les parties communes. Les copropriétaires doivent respecter la déclaration de copropriété et ne pas porter atteinte aux autres occupants de l'immeuble.

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.⁴

Donc, il est possible que le règlement de l'immeuble interdise aux résidents de jouer de la musique ou de faire des rénovations passées 22h.

Dans certains cas, il est aussi possible qu'une seule unité soit mal insonorisée. Si le problème réside dans une seule fraction, il y a des chances que les troubles soient occasionnés par une défaillance de la membrane acoustique.

Le syndicat peut faire appel à un expert acousticien pour évaluer si le matériel installé respecte les normes applicables en la matière. L'expert pourra aussi proposer une solution pour améliorer les qualités acoustiques et la qualité de vies des voisins.

Note

Garder en têtes qu'il est impossible de limiter toutes sources de bruit. C'est l'une des caractéristiques qui accompagne la vie en copropriété. Par contre, il est possible de mettre des règlements en place et d'utiliser des matériaux de qualité afin d'assurer le droit de jouissance de l'ensemble des copropriétaires.

Changer ma moquette pour un recouvrement de plancher de bois d'ingénierie, est-ce une bonne idée?

Dans les constructions qui précèdent les années 1980 et même auprès de certains promoteurs des temps modernes, les planchers d'origines sont souvent sous forme de moquette. Ce choix est l'idéal pour estomper les bruits aériens (télévision, musique) et pour diminuer les bruits d'impacts (objets qui tombent au sol ou une personne qui marche).

³Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 1063.

⁴Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 1063.

Au fil du temps, pour des raisons d'esthétique et de confort, la moquette a graduellement cédé place au plancher de bois d'ingénierie. Or, lorsque les tapis sont remplacés, le matériel qui le remplace, ainsi que sa densité, diffère des normes acoustiques d'origine.

Par exemple, si vous faites l'expérience d'échapper un trousseau de clés sur du tapis versus un plancher de bois, vous pourrez constater que le tapis, contrairement au bois, estompe le bruit.

Donc, il est vrai que certains travaux peuvent modifier la qualité acoustique de votre propriété. C'est pourquoi, avant toute transformation de votre recouvrement de sol, il est fortement recommandé d'opter pour les conseils d'un acousticien ou d'un expert en plancher. Ces derniers pourront vous guider dans le type de travaux⁵ et de matériaux (installation de panneaux acoustiques, membrane et revêtement de sol) requis afin de respecter les normes acoustiques de votre copropriété.

Note

Avant de procéder à tout achat de matériel, n'oubliez pas de consulter votre déclaration de copropriété et votre règlement de l'immeuble. Certaines dispositions peuvent faire en sorte que vous devez d'abord obtenir l'accord du syndicat ou du CA avant de procéder. Il est également fréquent dans les copropriétés plus récentes d'y retrouver des spécifications quant au matériau d'isolation acoustique devant être utilisé ou au seuil d'isolation devant être maintenue.

Comment puis-je améliorer la qualité acoustique de ma fraction?

En général, les matériaux denses (plus lourds) protégeront contre les bruits aériens. Quant aux matériaux mous, ils vont plutôt absorber les bruits d'impacts. Donc, il vous faut une combinaison de ces deux types de matériaux pour obtenir un résultat optimal.

Pour les bruits d'impacts, l'IIC (Impact Isolation Class) minimum recommandé par les acousticiens est de 55. Le Code national du bâtiment ne contient aucune exigence à cet égard, mais recommande également de viser un indice de 55 pour les planchers nus (sans moquette)⁶. Pour les bruits aériens, le STC (Sound Transmission Class) minimum recommandé par la section 9.11. de la division B du Code national du bâtiment est de 50.

⁵ Certains travaux peuvent modifier les séparations de plancher et les cloisons afin d'augmenter la qualité acoustique.

⁶ Code national du bâtiment, Canada, Division B A-9.11.1.1.4.
https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/cnrc-nrc/NR24-28-2018-fra.pdf

Il y a une vaste sélection de choix de membranes acoustiques sur le marché. C'est pourquoi il est important de vous procurer celle qui est le mieux adaptée à votre couvre-sol et aux caractéristiques de l'immeuble.

Note

N'oubliez pas qu'un expert tel qu'un acousticien sera en mesure de vous aider.

Note

Si vous entendez des bruits en provenance du couloir, vérifiez que votre porte est bien étanche. Une trappe d'air ou une ouverture sous la porte peuvent être la source de votre inconfort. Il est aussi possible d'installer un tapis amovible dans les passages plus fréquemment empruntés pour estomper les bruits d'impacts.

Ajout de composants mécaniques

Lors d'un changement au niveau de l'immeuble (par exemple l'ajout de machinerie), il est normal qu'il y ait une certaine adaptation requise. Par exemple, si les climatiseurs sont déplacés sur le toit, il est normal que les unités sous le toit entendent une vibration. Il faut garder à l'esprit que la machinerie (ascenseur, porte de garage, etc.) est une cause de bruit. Il faut donc trouver la manière d'insonoriser l'unité du copropriétaire si la situation est insoutenable (par exemple : apposer un panneau acoustique entre deux épaisseurs de gypse et choisir une laine isolante à caractère insonorisant).

Note

En vertu de l'article 1067 CcQ., un copropriétaire pourrait être dédommagé par le syndicat s'il doit faire ceci à ses frais afin d'avoir un regain de son droit de jouissance paisible de son unité. Il devra adresser sa requête au tribunal à défaut d'une entente à l'amiable avec le syndicat.

Si le problème provient des parties communes?

Il est du devoir du syndicat de copropriété d'assurer que les parties communes soient maintenues en bon état et que les droits de jouissance des copropriétaires soient maintenus. Il est donc de la responsabilité du syndicat de faire enquête et d'identifier la source du problème.

Note

Un immeuble peut avoir des problèmes acoustiques. Dans certains cas, seul un expert pourra le confirmer.

Conclusion

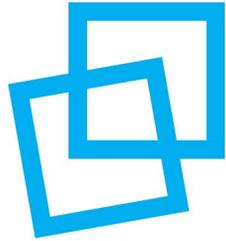
Les normes acoustiques d'une copropriété se développent par l'ajout de règlement et de machinerie au fur et à mesure que les résidents constatent la limite du bruit « tolérable ».

La règle du bon voisinage et du droit de jouissance en copropriété fait en sorte que les copropriétaires doivent essayer de contenir le bruit dans leur unité et ne pas déranger dans les couloirs ou chez leurs voisins. Dans certaines copropriétés, la solution serait donc d'adopter des règlements d'immeuble qui viennent encadrer les heures « d'activités réduites » par exemple écouter de la musique avec des écouteurs, ou ne pas faire de lessive ni passer l'aspirateur passer une certaine heure. C'est surtout le cas dans les immeubles à caractère historique où le type de matériaux et la structure sont moins performants en termes de propriété acoustique.

En cas de doute sur la provenance d'une nuisance sonore, il est préférable de contacter le syndicat et un acousticien. En cas de doute sur votre implication (devoirs et responsabilités), n'hésitez pas à contacter un expert juridique.

Références

Pour obtenir de l'information sur notre matériel de formation au sujet de la nuisance sonore en copropriété (webinaires et événements en présentiels), nous vous invitons à communiquer par courriel à l'adresse info@rgcq.org. Vous pouvez également communiquer avec nous par téléphone au 514-916-7427 au poste 2.



RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Acoustic disturbances in co-ownerships



CONDO

La puissance du savoir



Foreword

This guide is intended as a summary of acoustic problems in co-ownerships. For more information about your responsibility as a co-owner, or administrator, or to find out more about your recourses, please contact our legal department.

If you seek an expert's opinion on the quality of the soundproofing materials in your building or unit, we recommend that you contact an acoustician.

You will find a list of our legal and acoustic partners on our website under the heading Suppliers: Corporate Members.

Introduction

Acoustics is one of the primary sources of conflict in co-ownerships. There are several types of noise disturbances that can be caused by either humans (example: partying until the early hours), animals (example: excessive barking), or objects (example: floor coverings that are not sufficiently soundproofed, footsteps, or machinery such as the vibration of an air conditioning unit).

This guide presents solutions to some of the most common disturbances caused by humans and objects.

The administrator's role

To reach a standard of "acoustic comfort," the board of directors (BD) must regulate air conditioning units, flooring, and prohibit sink garbage disposals if possible. The BD must also ensure that these rules are being followed.

Syndicates should have a by-law stating that any work or renovation project must be submitted to the BD for approval. The BD must ensure that the work complies with the building's by-laws and that the co-owners will contract experts to do the work.

The BD may also have to apply regulations that govern enjoyment rights and mediate noise complaints amongst neighbors. If a conflict stagnates or mediation fails, we recommend the Syndicate to contact a legal expert.

Please note the BD has the responsibility to inspect and repair acoustic problems resulting from defects in the conception and construction of the common portions.

Note

In accordance with Article 1067.1, compensation must be provided if the syndicate, or a co-owner, undertakes a project resulting in the relocation of a co-owner or excessive noise for a prolonged period. To avoid ambiguities, whenever possible, we recommend that you establish compensation prior to the work.

Co-owners' enjoyment rights in co-ownerships

The following excerpts from the Civil Code of Québec (CcQ) govern the rights of co-owners.

Article 976 of the Civil Code of Québec (CcQ) provides a certain tolerance for "normal" neighbourhood annoyances.

976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.²

For instance, it is normal to hear a noise if a neighbour inadvertently drops an object. On the other hand, it is not normal to hear a repeated impact noise such as a person walking in stilettos.

Solution, the by-laws could prohibit a person from walking with stilettos (or hard soles) in their private portion. The by-law may also provide that furniture can no longer be moved after a certain hour. For instance, between 10 pm and 7 am it is forbidden to move furniture, except a chair, by dragging the object directly on the floor. The Syndicate could also request that co-owners add felts to their chairs and furniture.

Article 1063³ provides that a co-owner may freely enjoy their private portion if they do not impair the rights of the others or the destination of the immovable. The same applies to common portions.

1063. Each co-owner has the disposal of his fraction; he has free use and enjoyment of his private portion and of the common portions, provided he complies with the by-laws of the

¹Civil Code of Québec, 1991, c. 64, s. 1067.

²Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 976.

³Civil Code of Québec, 1991, c. 64, s. 1063.

*immovable and does not impair the rights of the other co-owners
or the destination of the immovable.*⁴

This is what renders possible the introduction of by-laws that prohibit residents from playing music or undertaking work past 10 p.m.

In certain situations, it is also possible that a single unit is poorly insulated. If the problem lies in a single unit, chances are that the issue results from a failure in the acoustic membrane.

The syndicate may call an acoustician to assess whether the equipment that was installed in the unit complies with the applicable standards. The expert will also be able to propose solutions to improve the acoustic properties and quality of life of neighbouring fractions.

Note

Keep in mind that it is impossible to limit all sources of noise. Noise is one of the features that accompanies life in co-ownership. On the other hand, it is possible to implement regulations and use quality materials to ensure the enjoyment rights of all co-owners.

Is changing my carpet for engineered hardwood a promising idea?

In buildings that predate the 1980s, and some modern-day constructions, original flooring is oftentimes carpet. This material is ideal for dampening airborne noises (television, music) and for reducing impact sounds (objects falling to the ground or footsteps).

Over time, for aesthetics and comfort, carpet was gradually replaced by engineered hardwood. However, as carpets were being replaced, the materials used to replace them (and their density) differed from the carpet's sound proofing properties. To better illustrate this concept, imagine a set of keys. If you drop them on a carpet and then on a wooden floor, you will find that the carpet, unlike wood, dampens the sound. From this, one can conclude that certain renovations will negatively impact the building's acoustic properties.

Before you remove a carpet, it is strongly recommended to obtain the advice of an acoustician or flooring expert. They will be able to guide you in the type of work and materials (installation of acoustic panels, membrane, and flooring) required to maintain the acoustic standards of your co-ownership.

⁴Code civil du Québec, 1991, c. 64, a. 1063.

Note

Before buying equipment and materials, remember to review the declaration of co-ownership and its by-laws. There are oftentimes provisions that oblige you to obtain the BD's agreement before proceeding with your work. In newer co-ownerships, it is common to find information relating to materials and the sound proofing properties required to meet the building's threshold.

How can I improve the acoustic quality of my fraction?

In general, dense (heavier) materials will dampen airborne sounds. As for softer materials, they absorb impact sounds. Therefore, you need a combination of heavy and soft materials to achieve optimal results.

For impact sounds, 55 is the minimum IIC (Impact Isolation Class) recommended by acousticians. The National Building Code does not indicate a requirement but recommends a 55 target index for bare floorings (without carpets).⁵ As for airborne sounds, the minimum STC (Sound Transmission Class) recommended by section 9.11. of Division B of the National Building Code is 50.

There is a wide selection of acoustic membranes on the market. It is important that you select the one that is best suited to your flooring needs and the building's features.

Note

Remember that an expert such as an acoustician will be able to help.

Note

If you hear noises coming from the hallway, check that your door is properly sealed. An air hatch or an opening under the door could be the source of your discomfort. It is also possible for the syndicate to install removable mats in hallways that are more frequently visited to reduce impact sounds.

Adding mechanical components

When changing the building (e.g., adding machinery), it is normal to require a certain adaptation. For instance, if the air conditioners are moved to the roof, naturally the units below the roof will hear vibrations. You may recall that machinery (elevator, garage doors, etc.) are a cause of noise. It is necessary to find a way to soundproof the co-owner's unit if the situation is unbearable (for

⁵ National Building Code of Canada, Division B A-9.11.1.1.4.
https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/cnrc-nrc/NR24-28-2018-fra.pdf

instance: affix an acoustic panel between two layers of gypsum and choose an insulating wool with soundproofing qualities).

Note

According to article 1067 of the CcQ, the Syndicate could compensate a co-owner if they must do this work at their expense to retrieve their enjoyment rights. In the absence of an amicable agreement with the Syndicate, the co-owner will have to address the court.

If the problem originates within the common portions?

It is the Syndicate's duty to ensure that the common portions and their elements are kept in good condition and that co-owners' enjoyment rights are sustained. Thus, it is the Syndicate's responsibility to investigate and identify the source of the issue.

Note

A building could have acoustic problems. In some cases, experts will be required to identify the source of the issue.

Conclusion

The acoustic standards of a co-ownership are developed over time with the addition of by-laws and machinery and in accordance with the residents' noise limit tolerance.

Good neighborliness and enjoyment rights dictate that co-owners must try to contain the noise they produce within their unit and prevent disturbances in the common portions or neighboring units. In some co-ownerships, the solution would be to adopt building regulations that instate "reduced activity" hours such as listening to music with headphones, or not doing laundry or vacuuming after a certain time. This is especially true in historic buildings where the materials and structure are less efficient in soundproofing.

If you doubt the origin of a sound, it is best to advise the Syndicate and an acoustician. If you doubt your involvement (duties and responsibilities), do not hesitate to contact a legal expert.

References

For information on our training materials with regards to acoustic disturbances in co-ownerships, webinars, and special events, we invite you to contact info@rgcq.org. You may also contact us by phone at 514-916-7427 at extension 2.