

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-032841-241

DATE : 5 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NATHALIE DROUIN, J.C.Q.

ANGÉLIQUE USANASE

Partie demanderesse/défenderesse reconventionnelle
c.

MARYAMSADAT JADBABAEI
Et

MOHAMMADREZA RAFIEVALA

Parties défenderesses/demanderesse reconventionnelles

JUGEMENT

[1] La vie en condo n'est pas pour tout le monde.

[2] En voici un exemple, alors qu'un différend accapare des voisins ayant emménagé dans un immeuble en 2019, à quelques semaines d'intervalle. Le litige prend place en 2022, après 3 ans de cohabitation.

[3] La demanderesse, ANGÉLIQUE USANASE, est propriétaire d'une unité située au deuxième étage de la bâtisse en question. Les défendeurs, MARYAMSADAT JADBABAEI et MOHAMMADREZA RAFIEVALA, habitent leur condo au troisième étage

de cette même bâtisse, non pas directement au-dessus du condo de la demanderesse, mais plutôt de biais avec celui-ci.

[4] La demanderesse reproche à ses voisins de lui faire subir des troubles anormaux, en utilisant un tapis roulant très bruyant, en sautant sur le plancher, en frappant avec un marteau ou une masse et en déplaçant des objets lourds, le tout l'empêchant de dormir, de travailler et de jouir paisiblement de son appartement.

[5] Elle préconise avoir éprouvé des ennuis de santé et des pertes salariales en lien avec ces bruits ; ultimement, elle se serait résignée à déménager de son condo en raison du vacarme incessant provenant du condo de ses voisins.

[6] Dès qu'ils ont été avisés d'une plainte de bruit d'un autre voisin, les défendeurs ont installé un tapis isolant sous l'appareil d'exercice utilisé par la défenderesse. Ils nient se servir de quelque outil que ce soit, déplacer des objets ou encore sauter ou frapper sur le plancher.

[7] Ils répliquent par une demande reconventionnelle, se plaignant du harcèlement de leur voisine et de son acharnement à leur endroit, une fois élue administratrice au sein du syndicat de copropriété en décembre 2021.

[8] Le Tribunal rejette la demande principale et la demande reconventionnelle. Voici les détails.

QUESTIONS EN LITIGE

[9] Le présent dossier soulève les questions suivantes :

1. **Est-ce que les défendeurs sont les auteurs de troubles anormaux de voisinage ? Si oui, quels sont les préjudices subis par la demanderesse et leur compensation adéquate ?**
2. **La demanderesse a-t-elle harcelé et ainsi causé des préjudices à ses voisins ? Si oui, quelle est leur compensation adéquate ?**

ANALYSE

[10] Étant demanderesse, madame Usanase a l'obligation de faire la démonstration de ses prétentions, à savoir, les troubles de voisinage anormaux de la part des défendeurs, les préjudices subis en lien avec ces troubles et la valeur de la compensation de tels préjudices. C'est donc sur ses épaules que repose le fardeau de la preuve¹.

[11] Cette démonstration doit être faite de façon claire et convaincante, au-delà de la simple possibilité, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire d'atteindre la certitude ; on parle

¹ Art. 2803, Code civil du Québec

ici d'un seuil de conviction de plus de 50 % permettant de faire pencher la balance en sa faveur².

[12] Et en raison de leur demande reconventionnelle, les défendeurs assument ce même fardeau quant au fondement de leur propre réclamation, à savoir la démonstration d'une faute ou d'un comportement répréhensible de la part de leur voisine, de préjudices subis en lien avec cette faute ou ce comportement et, finalement, de la valeur de la compensation de ces préjudices.

[13] Alors, qu'en est-il ?

1. **Est-ce que les défendeurs sont les auteurs de troubles anormaux de voisinage ? Si oui, quels sont les préjudices subis par la demanderesse et leur compensation adéquate ?**

[14] La demanderesse ne réussit pas à démontrer que les défendeurs sont les auteurs de troubles anormaux de voisinage.

[15] Précisons, dans un premier temps, que le droit de propriété comporte des limites, voire des obligations.

[16] Si la propriété d'un bien confère à son propriétaire le droit de l'utiliser et d'en jouir librement, ce même propriétaire n'est pas pour autant légitimé d'user de son droit comme bon lui semble en toutes circonstances. Bref, ce droit n'est pas absolu.

[17] Une première restriction est celle de l'exigence de la bonne foi. En effet, les articles 6 et 7 du *Code civil du Québec* imposent cette norme à tout titulaire d'un droit :

6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[18] Et quand il est question plus précisément d'un droit de propriété, la limitation générale à ce droit est énoncée à l'article 947 du *Code civil du Québec* :

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.*
(Notre soulignement)

[19] La *Charte des droits et libertés de la personne*³ comporte une tempérance similaire à l'exercice du droit de propriété :

² Art. 2804, *Code civil du Québec*

³ RLRQ, C-12

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.
(Notre soulignement)

[20] Un adage bien connu illustre parfaitement le choc potentiel des limites au droit de chacun ; la liberté des uns prend fin là où commence celle des autres.

[21] Et, en matière de propriété immobilière, cette ligne n'est pas uniquement tributaire de la stricte délimitation des lots de chacun. L'usage qu'un propriétaire fait de sa propriété, même en toute légalité, peut entraîner des répercussions à l'extérieur de celle-ci, comme les bruits, la vibration, les odeurs, la poussière ou ce qu'il laisse voir.

[22] L'emplacement relatif des lots et la proximité de ceux-ci amènent ainsi la notion de voisinage, ce qui exige de chacun l'acceptation des inconvénients normaux inhérents à un tel contexte. Cependant, il y a une limite à ne pas franchir.

[23] Cette limite est celle prévue à l'article 976 du *Code civil du Québec* :

***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.*
(Notre soulignement)

[24] Ce régime de responsabilité ne requiert pas la preuve d'une faute, ni la preuve de la mauvaise foi de la part du propriétaire accusé de causer ces troubles anormaux.⁴

[25] Ainsi, un propriétaire qui ne commettrait aucune faute pourrait être tenu malgré tout responsable des préjudices subis par son voisin, si l'exercice de son droit de propriété entraîne effectivement des inconvénients anormaux.

[26] La personne qui s'en plaint doit démontrer que son voisin est bel et bien l'auteur d'inconvénients anormaux, à savoir des troubles qui sont objectivement intolérables, selon leur gravité, leur fréquence et leur durée dans le temps.

[27] Voyons le fil des événements.

[28] Les parties emménagent dans leurs condos respectifs à l'automne 2019. Madame Valérie Savoie-Holt est alors administratrice au sein du syndicat depuis 2014.

[29] Cette dernière reçoit une plainte de monsieur Hugo Poulin, aussi administrateur du syndicat et alors propriétaire de l'unité [1], à l'égard de la vibration de l'exerciseur utilisé dans le condo [2], ayant un mur mitoyen avec son unité de condo.

⁴ *Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64, [2008] 3 RCS 392

[30] Madame Savoie-Holt intervient sans délai auprès des défendeurs et obtient leur collaboration. Ils installent un tapis insonorisant, tel que proposé. Il n'y aura pas de suite.

[31] Le 16 décembre 2021, madame Usanase est élue administratrice en remplacement de madame Savoie-Holt.

[32] Le 31 décembre 2021, madame Usanase envoie une ***mise en demeure***⁵ à ses voisins, au nom du syndicat, les informant de plaintes de bruit par d'autres voisins et de la possibilité de leur imposer des amendes. Elle ne fait pas partie des plaignants. Elle mentionne notamment ceci :

« Le syndicat a reçu plusieurs plaintes de vos voisins mitoyens. C'est la quatrième plainte moins de deux ans. Un ancien copropriétaire du [1] avait également fait des plaintes dans le passé. Vous aviez essayé de corriger le problème.

Votre voisine du [3] n'a pas vu d'amélioration. Elle entend des bruits de sauts, de courses, de portes claquées et d'objets qui tombent. (...) elle a un nourrisson âgé d'un mois. » (Sic)

[33] Le 21 janvier 2022, madame Usanase obtient un poste à temps partiel de travailleuse sociale chez-info santé. Elle gère, en télétravail, les appels d'usagers en détresse psychologique. Elle est également étudiante à la maîtrise en sciences sociales.

[34] Madame Usanase se brise la cheville au printemps 2022. Elle interrompt alors ses études qu'elle reprendra à l'automne suivant.

[35] Le 7 novembre 2022, en après-midi, madame Usanase interpelle madame Jadbabaei, se plaignant de tapage.

[36] Le soir même, madame Jadbabaei contacte le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Elle exprime ses craintes en lien avec la plainte de bruit de sa voisine, son refus de collaboration et sa menace de poursuite. L'agent l'informe quant aux ressources en médiation et l'Aide juridique. Madame Usanase n'est pas rencontrée.⁶

[37] Le 8 novembre 2022, madame Usanase envoie une ***deuxième mise en demeure***⁷ aux défendeurs, au nom du syndicat, mais évoquant cette fois son grief personnel, et les informe à nouveau de la possibilité de leur imposer des amendes. Elle écrit ceci :

« Le syndicat a reçu plusieurs plaintes de vos voisins mitoyens dans le passé. C'est la cinquième plainte dans moins de trois ans. Un ancien copropriétaire du [1] et les propriétaires du [3] ont également fait des plaintes dans le passé.

Votre voisine⁸ du [4] vous a fait part du bruit généré par votre tapis roulant le 02 et le 07 novembre. Elle vous a expliqué que le bruit généré par votre machine ressemble aux claquements de portes et que cela l'empêche de travailler, de

⁵ Pièce P-4

⁶ Pièce P-10, pages 17 et 18

⁷ Pièce P-6

⁸ Madame Usanase parle d'elle-même

dormir ou simplement de jouir de son espace. Vous avez expliqué que c'est votre droit d'utiliser votre machine, sans égard au règlement de copropriété qui interdit d'empêcher les autres de jouir de leurs milieux de vie. C'est un comportement répétitif et problématique de votre part. » (...)

(Nos soulignements)

[38] Il est important de préciser ici que madame Usanase n'a formulé aucune plainte au cours des trois premières années de cohabitation, malgré celles de voisins immédiats des défendeurs. Son avocat le confirme dans une mise en demeure⁹ le 14 juillet 2023 :

« Alors qu'elle n'avait jamais eu à subir vos bruits excessifs jusque-là, elle écope depuis le mois de novembre 2022 les contrecoups de vos activités de voisinage anormales. »

[39] Le 23 novembre 2022, madame Usanase contacte¹⁰ le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Un agent est déplacé sur les lieux. Les notes au dossier sont les suivantes :

« Problème avec résidents [2]. Une certaine Marianne et son conjoint. Dem a déjà fait plusieurs mises en demeure. Continue à faire du bruit. Dem en télétravail téléphonique. Pla avise du délai. Après vérification, il s'agit d'un litige civil qui est déjà entamé. Conseil d'usage par rapport à la situation. Aucune démarche possible de notre part. » (Sic)

[40] Le 14 juillet 2023, madame Usanase fait envoyer une **mise en demeure**¹¹ par avocat. Le juriste reprend essentiellement les propos tenus par madame Usanase lors de l'audience, accusant les défendeurs de la suivre à partir de leur appartement pour délibérément faire du bruit directement au-dessus de sa tête. Voici des extraits de la lettre :

« À titre d'exemple, vous tapez bruyamment du pieds lorsque vous devez vous lever la nuit et frappez fortement le sol lorsque son lit grince. Vous sautez également sur votre plancher, en pleine nuit. En outre, vous semblez viser exprès l'endroit où notre client dort, tapant du pied spécifiquement au-dessus de sa chambre à coucher, les bruits se déplaçant au cours des derniers mois au moment où elle change de pièce pour dormir.

À titre d'exemples supplémentaires, vous déplacez à une fréquence anormale des meubles londs, claquez bruyamment vos portes et vous ou votre enfant courez à l'intérieur de votre appartement, causant un vacarme insupportable à vos voisins du dessous, en l'espèce notre cliente.

Tout semble indiquer que ces gestes fautifs soient prémédités, s'intensifiant aux alentours de vingt heures, se produisant lorsque vous savez que notre cliente est à son domicile et ne se produisant pas lorsque vous avez de la visite ou lorsque les autres voisins se plaignent.

De plus, notre client travaille la majorité à son domicile et Madame Maryam Jadbabaei la harcèle en produisant ces bruits au-dessus des chambres dans lesquelles notre cliente se trouve, la suivant depuis son appartement du dessus, l'empêchant ainsi de se concentrer. » (Sic)

⁹ Pièce P-7

¹⁰ Pièce P-10, pages 19 et 20

¹¹ Pièce P-7

(Nos soulignements)

[41] Le 3 août 2023, Madame Jadbabaei communique¹² encore une fois avec le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Il est noté ceci :

« *Trouble entre voisin. H appel pour sa conjointe. La voisine du bas mentionne que l'enfant de dem fait trop de bruit lorsqu'il marche. La voisine frappe dans le plafond pour avertir dem de faire moins de bruit. Voisine du bas est au [3]. [4]***. Dem a appelé proprio mais n'a pas eu d'action posée à propos de la situation. Dem mentionne que la personne du [4] lui demande de payer chaque fois que l'enfant fait du bruit. Dem pense que le comportement de la dame du [4] est motivé par la race puisqu'elle porte le hijab. On rencontre la dem, Mme Jadbabaei Behbahan Maryamsadat. Mme nous explique avec du trouble avec la voisine du [4]. Cette dernière lui aurait envoyé une mise en demeure lui réclamant de l'argent. Nous la conseillons vers un avocat au civil. Madame est propriétaire de son condo. Au [4] nous rencontrons Mme Angélique Usanase. Madame explique avoir fait des démarches avec un avocat au civil car elle n'est plus capable de dem. Conseil d'usage donné à cette dernière également. Rien de criminel, 100 % civil. »
(Sic)*

(Nos soulignements)

[42] Le 6 août 2023, madame Usanase appelle¹³ à son tour pour une deuxième fois le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Les notes au dossier sont les suivantes :

« *Voisin d'en haut fait beaucoup de bruits. Semble frapper avec un marteau. Problème recurent. Dem veut rencontrer les policiers, me dit passer en cours la semaine prochaine par rapport à ce dossier. Appel téléphonique effectué. Sans réponse. Message laissé de recontacter le service de police au besoin. Rien constaté comme bruit. Dû au délai d'appel et l'heure de la nuit, nous n'avons pas cogné chez personne. » (Sic)*

(Notre soulignement)

[43] Le 10 août 2023, en l'absence des défendeurs, et donc sur la foi de ses seules prétentions, madame Usanase obtient une **injonction provisoire**¹⁴ prévoyant ceci :

« **ORDONNE** aux défendeurs de cesser tout bruit excessif, notamment cesser de sauter dans l'appartement ;
ORDONNE aux défendeurs de faire en sorte que leur enfant se comporte de manière à éviter tout bruit excessif ; »

[44] La démarche de madame Usanase semble alors mettre l'emphase sur le comportement du jeune enfant du couple.

[45] Le 19 août 2023, la voisine occupant le condo [3], madame Jessie McLyse, communique avec le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Celle-ci viendra confirmer plus tard à la cour que sa démarche était alors commandée par madame Usanase pour corroborer sa demande d'injonction. Voici les notes :

¹² Pièce P-10, pages 21 et 22

¹³ Pièce P-10, pages 23 et 24

¹⁴ Pièce P-11

« *Tapage sans cesse. Situation récurrente. Perdure du matin au soir. Aucune réponse au [4]. Rencontre des propriétaires du [1] ([2]). Aucun bruit constaté. Ils avaient déjà été rencontrés dans le passé concernant une plainte de bruit pour les enfants. Ils ont mis des tapis dans l'entièreté du salon afin de réduire le bruit. Conseil donné. Aucune infraction.* »

(Notre soulignement)

[46] Le 22 août 2023, toujours en l'absence des défendeurs, madame Usanase obtient la reconduction¹⁵ de l'**injonction provisoire** du 10 août précédent. Le Tribunal reporte cependant la présentation de la procédure au 26 septembre suivant, puisque modifiée entretemps pour obtenir la **mise en vente de la fraction** de copropriété des défendeurs.

[47] Dans la soirée de ce 22 août, madame Usanase écrit à madame Jessie McLyse, du condo [3], et lui demande d'enregistrer de chez elle pour prouver que madame Jadbabaei utilise son tapis roulant. Celle-ci accepte pour appuyer sa cause, mais n'y parviendra jamais.

[48] Le 27 août 2023, madame Usanase remet une autre **mise en demeure** à ses voisins, dans laquelle elle précise qu'il s'agit d'une huitième plainte. Elle mentionne cette fois l'occupante du condo [3]. Madame Jessie McLyse viendra dire à la cour son mécontentement à l'égard de cette lettre qu'elle n'a pas autorisée. Elle réitérera son sentiment d'avoir été manipulée par madame Usanase.

[49] Le même jour, madame Jadbabaei appelle¹⁶ le **Service de police** de la Ville de Longueuil. Voici les notes recueillies :

« *Trouble entre voisin. Dem en a long à dire. Parle de lettre de menace. Qu'il est agressif. Voisin est chez eu. Dem veut montrer les lettres et porter plainte. *** dès que dispo. Problématique qui perdure entre la voisine du [4] et Mme du [2]. SLL nous rencontrons Mme Jadbabaei, Maryamsadate. Dans l'appartement, nous voyons que des tapis ont été installés, des feutres ont été placés en dessous des pattes des meubles. Mme Jadbabaei a reçu une mise en demeure de Mme du [4] par rapport au supposé bruit rapporté (voir cartes d'appels antérieures) Nous expliquons à Mme Jadbabaei qu'elle doit se référer à son avocat au civil. Aucune menace. Et de ne pas donner d'argent à la dame du [4] chaque fois qu'elle fait supposément du bruit, tel que demandé par la dame du [4]. Aucune menace criminelle, aucune infraction constatée.* » (Sic)

[50] Le 15 septembre 2023, madame Usanase transmet un **courriel** à tous les copropriétaires décrétant l'interdiction de tapis roulant.

[51] Le 18 septembre 2023, au nom du syndicat, madame Usanase fait envoyer aux défendeurs une **mise en demeure** pour le recouvrement de charges communes impayées.¹⁷

¹⁵ Pièce P-12

¹⁶ Pièce P-10, pages 27 et 28

¹⁷ Pièce P-14

[52] 26 septembre 2023, les procédures en **injonction** et **vente** du condo en Cour supérieure sont suspendues. L'avocat de madame Usanase se retirera peu de temps après.

[53] Le 1^{er} octobre 2023, madame Usanase quitte son condo de la Rive-Sud de Montréal pour s'installer dans un appartement loué à Ste-Marthe-sur-le-Lac. Elle complètera son déménagement le 21 octobre suivant.

[54] Elle offrira son condo en location par la suite.

[55] Le seul élément potentiellement méritoire dans toute cette histoire est le bruit possiblement dû à l'utilisation d'un tapis roulant par madame Jadbabaei dans son condo. En effet, d'autres voisins s'en sont plaints avant madame Usanase, soit l'occupant du condo à côté de celui des défendeurs et l'occupante du condo sous celui des défendeurs.

[56] Précisons que la plainte de madame Usanase est postérieure à cette époque et qu'elle souffre de nombreuses incohérences.

[57] Ainsi, madame Usanase préconise que la voisine utilise son tapis roulant dès le début de son quart de télétravail vers 14 h 30, suivant un synchronisme délibéré de la part de madame Jadbabaei.

[58] Cette dernière explique qu'elle n'utilise l'appareil qu'une trentaine de minutes par jour en semaine et que, dès qu'elle a été mise au fait que l'utilisation de son exerciceur pouvait être source de bruit ou de vibrations, elle a installé un tapis assourdissant tel que confirmé par l'administratrice de l'époque, madame Savoie-Holt, et par les comptes-rendus des agents de police.

[59] Quant à monsieur Rafievala, il explique ne pas se servir de cet appareil. Il mentionne fréquenter un centre de sport et travailler à l'extérieur de la résidence, du matin jusqu'au soir. Il précise ne pas posséder d'outils. Il confirme, photo à l'appui, avoir installé des moquettes partout dans le condo et des coussinets sous les pattes de chaises et meubles. Les notes des agents de police sont au même effet.

[60] Madame Usanase a bien tenté de faire valoir une certaine superposition des deux condos, mais la preuve documentaire et les témoignages des autres voisins sont à l'effet contraire. Le condo de madame Usanase n'est pas situé sous celui des défendeurs, même en partie.

[61] Certes, il est possible que le bruit ait pu voyager par la cloison située entre le [2] et le [3], et qu'il ait été perceptible dans le condo de madame Usanase, voisin du [3]. Mais donc, pourquoi, pendant les 3 premières années, alors que les voisins d'à côté ([1]) et d'en dessous ([3]) formulent chacun une plainte contre les défendeurs, madame Usanase ne formule-t-elle aucun grief elle-même ?

[62] Madame Usanase ne se plaint du bruit de ses voisins du [2] qu'à partir de décembre 2021, alors que personne d'autre ne s'en plaint.

[63] Rappelons que madame McLyse, du [3], soit la personne la mieux placée pour se plaindre, a rétracté toute forme de plainte à l'audience, regrettant avoir agi sous la pression de madame Usanase en 2022/2023.

[64] Elle précise ne jamais avoir entendu de bruits d'outils, ni de déplacement de meubles, ni personne qui sautent dans l'appartement au-dessus du sien.

[65] Madame McLyse explique avoir eu une simple discussion avec madame Jadbabaei au sujet du tapis roulant pour que la situation se règle à leur satisfaction mutuelle.

[66] Elle se dit désolée pour ses voisins d'avoir suivi madame Usanase dans sa quête incessante.

[67] Aussi, d'autres voisins sont venus rapporter qu'ils n'entendent pas ou peu de bruit en provenance de l'appartement des défendeurs ; l'une a même confirmé être l'autrice de certains travaux de rénovation, pour avoir retiré des tuiles de céramique.

[68] Finalement, le récit de madame Usanase n'est supporté d'aucune façon. Aucun visiteur pour confirmer ses dires. Aucun enregistrement sonore. D'ailleurs, rappelons sur ce dernier point que madame Usanase a bien essayé d'obtenir un tel enregistrement, mais pas de chez elle, mais bien de chez madame McLyse. Et même cela n'a pas porté fruit.

[69] Les affirmations de madame Usanase, selon lesquelles les défendeurs la pourchasseraient dans ses moindres déplacements dans son appartement pour lui faire subir leur vacarme, sont invraisemblables. La proposition est farfelue.

[70] En effet, comment peuvent-ils la suivre alors que leur condo n'est pas au-dessus du sien ?

[71] Aussi, madame Usanase préconise que les défendeurs font du bruit même en pleine nuit. Or, ils travaillent durant le jour et ont un jeune enfant fréquentant l'école.

[72] Madame Usanase va même jusqu'à dire que ses voisins profitent du ramadan pour la harceler, la torturer. Cette posture traduit une enflure, et même une démarche intellectuelle empreinte d'intolérance et de préjugés.

[73] Bref, le récit ne tient pas la route.

[74] Ajoutons que ni le *Code civil du Québec* ni la déclaration de copropriété¹⁸ ne requièrent un comportement irréprochable ou un silence total de la part des voisins. Il est inévitable d'entendre des bruits. Il est normal que les personnes se déplacent dans leur appartement ou vaquent à leurs activités de la vie de tous les jours.

[75] Chacun doit tolérer du bruit à l'occasion, voire certains débordements, surtout que, comme en l'espèce, les voisins décrivent un bâtiment où l'on entend l'utilisation de la porte principale, la plomberie, les laveuses et sècheuses ou quiconque marche dans l'appartement au-dessus du sien. Personne dans cette bâtisse, mise à part madame Usanase, ne reproche aux défendeurs de générer du bruit de façon anormale ou de manière à les faire se démarquer du reste des occupants de l'immeuble.

[76] La preuve dans son ensemble ne supporte pas les prétentions de madame Usanase, mais révèle, bien au contraire, des voisins tranquilles, qui n'ont jamais fait de rénovation, qui n'écoute pas de musique, ou peu de télévision, qui ne reçoivent pratiquement pas de visiteurs et qui, dès qu'ils sont informés qu'il y a du bruit, prennent les mesures pour y remédier.

[77] De l'avis de tous, les défendeurs offrent ainsi un voisinage agréable et respectueux, alors que les récriminations de madame Usanase leur semblent injustifiées.

[78] Étant sans fondement, la réclamation de madame Usanase est donc rejetée.

2. La demanderesse a-t-elle harcelé et ainsi causé des préjudices à ses voisins ? Si oui, quelle est leur compensation adéquate ?

[79] Bien que la réclamation de madame Usanase soit rejetée, et malgré le sentiment légitime d'injustice éprouvé par les défendeurs, il ne saurait s'agir ici d'un cas de harcèlement.

[80] Rappelons que les défendeurs ont eux-mêmes été les premiers à contacter la police, qu'ils ne se sont pas présentés en Cour supérieure par 2 reprises, alors qu'une demande d'injonction les visait, qu'ils avaient effectivement essuyé des plaintes de bruit par 2 autres voisins par le passé.

[81] Aussi, la mise en demeure pour charges communes impayées par les défendeurs n'était ni injustifiée ni malicieuse, puisqu'il y avait effectivement un différend quant à la hausse réclamée à tous les copropriétaires. Les défendeurs n'étaient pas particulièrement visés.

[82] La demande reconventionnelle est donc également rejetée.

[83] Compte tenu du sort mitigé du dossier, les parties assumeront leurs frais de justice respectifs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

- [84] **REJETTE** la demande principale ;
[85] **REJETTE** la demande reconventionnelle ;
[86] **LE TOUT**, chaque partie assumant ses frais de justice.

Nathalie Drouin, J.C.Q.

Date d'audience : 12 et 13 juin 2025

Me Sarah Holloway
Deveau Dufour Mottet Avocats s.e.n.c.r.l.
Avocate de la partie demanderesse

MARYAMSADAT JADBABAEI
MOHAMMADREZA RAFIEVALA
Parties défenderesses