

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-009123-076

DATE : 18 mai 2010

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JUGE MARTIN DALLAIRE, J.C.S.

CLÉMENCE BOND
et
DENIS CARON

Demandeurs

c.

MICHEL TANGUAY
et
JOSÉE ARSENEAULT

et
LE SCANDINAVE CONDOMINIUM INC.

et
DENISE MARTEL
et
SOPHIE GARON

e
STÉPHANE POULIN
et
JOSÉE VILLENEUVE

et
YVON MANTHA

et
HÉLÈNE BLOUIN
et

200-17-009123-076
200-17-009331-083
200-17-009688-086

PAGE : 2

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Défendeurs

et

Me JEAN MORIN

et

9143-7541 QUÉBEC INC.

Mis en cause

N° : 200-17-009331-083

CLÉMENCE BOND

et

DENIS CARON

Demandeurs

c.

LE SCANDINAVE CONDOMINIUM INC.

Défenderesse

et

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Mis en cause

N° : 200-17-009688-086

CLÉMENCE BOND

et

DENIS CARON

Demandeurs

c.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Défenderesse

et

MICHEL TANGUAY

et

JOSÉE ARSENEAULT

et

LE SCANDINAVE CONDOMINIUM INC.

et

DENISE MARTEL

et

SOPHIE GARON

et

STÉPHANE POULIN

et

JOSÉE VILLENEUVE

et

YVON MANTHA

et

HÉLÈNE BLOUIN

Mis en cause

JUGEMENT

[1] Les dispositions de la copropriété prévues aux articles 1038 et suivants du Code civil sont des outils remarquables d'accession à la propriété. Il peut s'avérer par contre que le tout devienne un cauchemar à l'exemple de périls d'une petite copropriété face à une défiante judiciaire. C'est donc dans une atmosphère de dispute et de tumulte que le tribunal devra trancher trois recours qui ont été l'objet d'une réunion d'actions, soit deux actions visant à annuler des résolutions d'un syndicat de propriété tenue dans une première assemblée le 10 octobre 2007 et reprise et reformulée dans une deuxième assemblée le 18 février 2008 de même qu'une injonction pour enjoindre le Syndicat à respecter certaines obligations de la déclaration de copropriété, le tout assorti avec des conclusions de dommages et intérêts contrées par une demande reconventionnelle de 230 050,00 \$.

[2] Huit jours d'audition sont consacrés à ce litige avec neuf témoins et plus de 123 pièces. Il y a eu une visite des lieux selon l'article 290 du Code de procédure civile de consentement entre les parties, et ce, pour permettre au tribunal de bien comprendre les enjeux des parties privées et des parties communes quant aux unités

impliquées. D'ailleurs, suite à la visite des lieux, les parties, d'un commun accord, conviennent de modifier l'acte de servitude du 16 octobre 2007, enregistré sous le numéro 14 695 375 (pièce P-14.1) pour rayer l'assiette de servitude d'aqueduc et délogot devenue maintenant inutile.

[3] En début d'audience, des demandes d'amendement sont présentées pour l'ajout de paragraphes, de pièces et de conclusions. Ainsi, dans le dossier de la résolution du 10 octobre 2007 [200-17-009123-076], le tribunal a autorisé l'ajout de nouveaux paragraphes et de nouvelles pièces. Dans le dossier de l'annulation de la résolution du 18 février 2008 [200-17-009688-086], le tribunal a autorisé l'ajout de nouvelles pièces sans autoriser de nouvelles conclusions. Enfin, quant à la procédure d'injonction [200-17-009123-076], le tribunal a permis l'ajout de paragraphes et de pièces additionnelles sans cependant faire droit aux conclusions additionnelles requises invoquées dans le cadre de l'injonction. Les refus d'ajouter les conclusions additionnelles ont été exprimés à l'audience à savoir, notamment quant à la prescription des recours sur ces résolutions spécifiques et l'ajout de nouveaux enjeux de nature à retarder le litige puisque nouvellement débattus.

LES FAITS

[4] L'ensemble de la preuve couvre pratiquement le vécu de quatre ans d'opération de cette copropriété, somme toute relativement modeste. La preuve a permis de constater qu'il existe un noeud inextricable entre d'une part, une unité de copropriété représentée par les demandeurs et les autres unités représentées par les défendeurs et le Syndicat. Et c'est ce noeud que le tribunal tentera de déficeler.

[5] Les unités de cette copropriété sont constituées des éléments suivants.

Pour les demandeurs:

- Clémence Bond et Denis Caron, il s'agit de la partie privative correspondant au lot 784-7 (pièce P-1) [200-17-009123-076];

Pour les défendeurs:

- Michel Tanguay, partie privative 784-2 (pièce P-3) [200-17-009123-076];
- Joséé Arseneault et Michel Tanguay, partie privative 784-3 (pièce P-4) [200-17-009123-076];
- Le ScandinaVe Condominium inc., partie privative 784-4 (pièce P-5) [200-17-009123-076];
- Denise Martel, partie privative 784-5 (pièce P-7) [200-17-009123-076];
- Sophie Garon et Stéphane Poulin, partie privative 784-6 (pièce P-8) [200-17-009123-076];

- Josée Villeneuve et Yvon Mantha, partie privative 784-8 (pièce P-9) [200-17-009123-076];
- et Hélène Blouin, partie privative 784-9 (pièce P-10) [200-17-009123-076];

[6] Il s'avère par ailleurs qu'un nouvel acheteur s'est porté acquéreur d'une unité postérieure au litige soit Charles Racine. Toutefois, étant donné son acquisition toute récente, celui-ci n'est pas visé par les présentes procédures et ne doit pas être considéré dans la détermination des unités lors des différents processus de votes.

[7] Ces unités ont été acquises au fur et à mesure de l'avancement des travaux et pratiquement tous les intervenants sont devenus propriétaires à peu près à la même époque, soit à la création des copropriétés.

[8] Il faut dire que le projet de cette propriété démarre bien mal. Le promoteur et défendeur Michel Tanguay, par le biais d'une compagnie, initie le projet de construction et peu de temps après le démarrage, voit son entrepreneur général faire faillite pour la réalisation du chantier.

[9] Compte tenu de certains engagements qui avaient déjà été consacrés avec d'éventuels acheteurs, et soucieux de livrer ce qu'il a promis, il prend donc l'engagement de parfaire les travaux et de réaliser le concept d'origine. Ce concept d'origine comporte deux volets. Un premier volet qui vise une phase 1 de construction soit les copropriétés concernées par le présent litige. Il devait également y avoir une phase 2 qui devait se rattacher à cette unité de copropriété pour augmenter le nombre d'unités et en faire partie intégrante. Or, il s'avérera toutefois, qu'en cours de réalisation et en raison des difficultés rencontrées dans le litige actuel, que le promoteur et présent défendeur Michel Tanguay ait jugé bon de changer la formule et de s'affranchir des règles de la copropriété.

[10] Toutefois, pour la réalisation de ce concept 2, il a fallu et il fallait nécessairement, en raison de l'enclave, accorder des droits d'accès et de servitude qui seront discutés plus tard dans l'énoncé des faits et feront partie de l'un des multiples reproches formulés par les demandeurs.

[11] Grâce à la reprise des travaux, cette copropriété a pu être réalisée et actuellement comporte plusieurs intervenants dont Michel Tanguay et sa conjointe d'alors, Josée Arseneault qui sont eux-mêmes propriétaires d'une unité et le Scandinave condominium inc. qui possède pour sa part deux unités de copropriété puisque cette compagnie étant contrôlée par monsieur Michel Tanguay. On peut donc voir que le promoteur contrôle directement ou indirectement 33,75% du vote.

[12] Les demandeurs se portent acquéreurs de leur fraction d'immeuble 784-7, le 3 février 2005. Le contrat d'acquisition de cette parcelle du cadastre de la Paroisse Ste-Anne, circonscription foncière de Montmorency a été publié le 4 février 2005 sous le numéro 12 057 500 soit la pièce P-1 [200-17-009123-076]. Au moment où les demandeurs se portent acquéreurs, il y a des travaux à parfaire de sorte qu'une somme de 9 000 \$ est retenue par le notaire Jean Morin, et ce, afin de permettre l'exécution totale des obligations du vendeur.

[13] L'immeuble d'origine est assujéti à une déclaration de copropriété qui consacre le Syndicat, défendeur dans l'instance. Cette déclaration a été déposée le 2 février 2005 à l'index aux immeubles sous le numéro 12 056 068 dont une copie a été remise au demandeur et cette déclaration a été produite sous la pièce P-2 [200-17-009123-076].

[14] Il semble que les plans de la propriété des unités ont été communiqués au demandeur, bien que celui-ci en contre-interrogatoire ne se souvienne pas d'avoir vu lesdits plans. Il ne se souvient pas également d'avoir vu le plan de stationnement ou des indications particulières pour le stationnement. Enfin, quant à un espace de rangement, objet de bien des tourments, on le verra plus tard, il n'a jamais vraiment spécifiquement discuté de cet élément, puisqu'il s'en reportait aux dispositions usuelles de la déclaration de copropriété.

[15] Suite à la vente d'autres unités et de la constitution du Syndicat, monsieur Yvon Mantha est l'administrateur de la copropriété et cette administration s'exerce de façon amicale, à la bonne franquette et sans trop de contraintes légales. À cette époque, l'administrateur Yvon Mantha et le codemandeur Denis Caron sont en bons termes et les réunions se tiennent dans la salle de cuisine de l'unité de monsieur Mantha.

[16] Pour sa part, le codéfendeur Stéphane Poulin choisit de se porter acquéreur de son unité puisqu'il est à la recherche d'un endroit attrayant et surtout un havre de paix pour échapper aux vicissitudes de sa profession puisqu'il est avocat. D'abord copropriétaire, il décide de racheter la part de son copropriétaire pour devenir unique propriétaire de son unité avec son épouse, le 29 août 2006 (pièce P-8) [200-17-009688-086].

[17] Il faut dire que dès son arrivée sur les lieux, il a constaté la présence de mulots dans certaines cloisons qui n'étaient pas fermées. Vouloir éviter que cette information soit connue de son épouse, puisqu'elle a une sainte horreur de ces bestioles, monsieur Poulin contacte le propriétaire Michel Tanguay pour obtenir une autorisation à faire les travaux. Fort de cette permission, il effectue les travaux de son propre chef, à ses frais. Il admet cependant qu'il aurait peut-être été souhaitable de demander la permission du Syndicat, mais il estimait faire pour le mieux, et ce, en assumant les coûts. Il faut dire que ces travaux n'étaient pas terminés puisque le plafond et le

recouvrement de plancher étaient à parfaire et on verra plus tard que c'est l'un des objets de récrimination de l'assemblée du 18 février 2008.

[18] Quoi qu'il en soit, à l'été 2006, certains nuages se profilent à l'horizon. En effet, déjà le codemandeur Caron fait savoir sa position sur sa case de rangement et se montre particulièrement revendicateur et exigeant pour compléter les travaux de construction, ayant formulé une réclamation auprès de Qualité Habitation (pièces P-26 à P-29) [200-17-009123-076].

[19] L'administrateur du Syndicat, Yvon Mantha, démissionne le 13 décembre 2006 (pièce P-25) [200-17-009123-076]. C'est à ce moment que Stéphane Poulin, croyant faire œuvre utile en raison de sa formation, s'offre de remplacer monsieur Mantha à la condition que ce dernier continue de s'occuper de l'administration financière. Ce qui fut convenu avec les intervenants.

[20] Le dossier de Qualité Habitation fera l'objet d'un rapport d'inspection (pièce P-38) [200-17-009123-076] le 28 mai 2007 et c'est madame Denise Martel qui est désignée pour représenter les copropriétaires, puisque monsieur Mantha n'est plus administrateur lors de la visite des lieux le 11 mai 2007.

[21] Ce rapport de Qualité Habitation fait état de certaines décisions d'engagement de la part de l'entrepreneur qui se trouve à être Le Scandinave. Ce rapport peut faire l'objet d'un arbitrage ou d'une médiation et il y a un délai de 30 jours pour en décider. C'est en raison de cette urgence qu'une réunion a été convoquée en juillet, soit la pièce P-42 [200-17-009123-076], pour une prise de position quant à ce rapport en demandant aux personnes présentes de renoncer au délai de convocation.

[22] À cette réunion, la majorité décida de ne pas se prévaloir de l'arbitrage puisque les engagements fournis par l'entrepreneur étaient suffisants à leurs yeux. Cette décision apparaissait aux yeux du codemandeur comme étant une décision arbitraire et motivée, uniquement pour faire plaisir à l'entrepreneur et son représentant monsieur Michel Tanguay, on retrouve une partie de leurs reproches à la pièce P-43 [200-17-009123-076]. Il faut dire que l'un des autres opposants, le copropriétaire Yvon Mantha, a témoigné à l'effet qu'il se rangeait à la décision de la majorité et que pour lui, le dossier était clos. Tout au long des travaux pour corriger notamment l'isolation, les demandeurs se montrèrent préoccupés par la qualité des entrepreneurs comme le démontrent les courriels produits sous P-39 [200-17-009123-076].

[23] Parallèlement à ce problème, à son arrivée comme administrateur du Syndicat de copropriété, monsieur Poulin constate qu'il y a une ambiguïté et une confusion quant à l'occupation physique des lieux des demandeurs pour une case de rangement qui est un espace de rangement. Voulant prendre le taureau par les cornes, il convoque une réunion le 5 avril 2007 et vise à soumettre à l'assemblée des modalités pour régler cette ambiguïté. Ce faisant, il se heurte de façon inévitable aux intérêts des codemandeurs qui, de leur côté, tiennent absolument à ce que leur espace de

rangement soit consacré et que l'ambiguïté qui en résulte leur soit bénéfique. La réunion se tient et une décision est prise à l'encontre de leur intérêt selon leur prétention, le tout suivant la pièce P-35 [200-17-009123-076].

[24] Les demandeurs sont donc contraints de réagir en raison de leurs droits qu'ils prétendaient affectés et d'une affirmation de Stéphane Poulin qui considérerait que « *Denis Caron cherchait à profiter d'une situation indue et de mettre de la pression sur le promoteur pour obtenir quelque chose qui était à ses yeux manifestement injuste* ».

[25] Cette affirmation formulée au codemandeur Caron n'a pas été l'objet de son appréciation. Il s'en suit que le codemandeur Caron consulte, peu de temps après, un professionnel, soit M^e Gilles Warren, lequel écrit à l'administrateur Poulin le 27 avril 2007 dans le but de rétablir le droit de ses clients en exposant sa position juridique (pièce P-37) [200-17-009123-076].

[26] Ne perdant pas de temps, le codéfendeur Stéphane Poulin et administrateur du Syndicat répond le 1^{er} mai 2007 dans une réplique où il expose sa prétention tout en demeurant ouvert au dialogue selon la pièce P-37 [200-17-009123-076].

[27] Il faut dire qu'entre temps, il a fallu convoquer une réunion d'urgence le 5 juillet 2007 pour prendre position dans le dossier Qualité Habitation, tel que relaté auparavant.

[28] Des rencontres et des discussions ont eu lieu entre M^e Stéphane Poulin et M^e Gilles Warren et le 13 juin 2007, on fait même état d'une possibilité d'avoir une réunion avec des spécialistes, dont notamment, le notaire et l'arpenteur géomètre (pièce-41) [200-17-009123-076]. Au cours du printemps et de l'été 2007, les défendeurs Poulin et Mantha avaient consulté l'arpenteur-géomètre et le notaire Jean Morin dans le but d'évaluer la façon de corriger la situation, notamment en raison des prétentions et des suggestions formulées par M^e Warren.

[29] Mais voilà qu'en raison de son zèle et de son ardeur à vouloir régler le problème, l'administrateur Stéphane Poulin, avocat de formation, reçoit une plainte formulée et datée du 30 juin 2007 et à laquelle, on ajoute de nouveaux reproches le 9 juillet 2007, par le codemandeur Denis Caron, au Syndic du Barreau concernant certains manquements à l'éthique professionnelle (pièce P-52) [200-17-009123-076]. Le défendeur Stéphane Poulin s'en défend et la plainte est débattue devant le Syndic du Barreau et, le 11 septembre 2007 (pièce P-52) [200-17-009123-076], le Syndic ne retient pas la plainte.

[30] Entre temps, Stéphane Poulin évite de se rendre au condo et d'agir à quelque titre que ce soit en prenant bien soin de ne pas se trouver dans une situation où il verrait à rencontrer les codemandeurs.

[31] Deux jours après la décision du Syndic, soit le 13 septembre 2007, le codemandeur Denis Caron n'abandonne pas. Il revient à la charge en expédiant une lettre à Stéphane Poulin dans le but de l'obliger à prendre position sur plusieurs sujets, invoquant sa responsabilité d'administrateur et en alléguant la prudence, la diligence, l'honnêteté et la loyauté qu'un administrateur doit avoir (pièce P-43) [200-17-009123-076]. Compte tenu de la réponse du Syndic et sans doute face à la pression renouvelée par cette lettre, le défendeur Poulin remet sa démission sur-le-champ le 17 septembre 2007 (pièce P-43) [200-17-009123-076].

[32] En raison de la démission de l'administrateur Poulin, le notaire Morin convoque par le biais de sa secrétaire, via le télécopieur, une réunion pour le 10 octobre 2009 (pièce D-16) [200-17-0096-88-086].

[33] Lors de cette réunion tenue le 10 octobre 2009, deux résolutions particulières sont énoncées soit, celle d'attribuer les espaces de rangement et de stationnement et de modifier la déclaration de la copropriété par l'attribution d'un droit d'usage du sous-sol situé sous l'unité 103 B et, celle de mandater le notaire Jean Morin pour prendre une hypothèque légale contre les unités des codemandeurs Clémence Bond et Denis Caron, puisque leurs frais communs n'avaient pas été acquittés (pièces P-12 et P-13) [200-17-009123-076]. Également, on convient de publier un acte de servitude sous le numéro 14 695 375 (pièce P-14.1) [200-17-009123-076] pour établir un droit de passage et une servitude d'aqueduc et d'égoût pour le développement du volet 2. Le codemandeur Caron est d'accord avec cette servitude, tel que l'atteste son consentement au procès-verbal qui accompagne la pièce P-14.1. Il faut dire cependant que par la suite, les codemandeurs chercheront à attaquer cet acte non pas sur le fond, mais quant à sa forme puisqu'ils prétendent que l'assiette du droit de passage dessert la copropriété.

[34] Il s'agissait là manifestement d'un clivage dans les relations des parties qui n'ira pas sans se détériorer. Des procédures judiciaires sont intentées le 5 décembre 2007, par les codemandeurs pour annuler la résolution d'octobre et demander la nomination d'un administrateur externe. Il faut dire qu'entre temps, en raison du non-paiement des frais et avant de mettre de l'avant l'hypothèque légale, Yvon Mantha est mandaté par les autres copropriétaires pour communiquer avec le codemandeur Denis Caron et pour l'enjoindre et lui rappeler l'importance d'avoir à payer ses frais communs.

[35] Suite au dépôt des procédures, les demandeurs font transier leur paiement par le compte en fidéicommiss de leur procureur d'alors, soit M^e Warren (pièce D-18) [200-17-009123-076].

[36] En raison des procédures, le Syndicat procède à l'embauche d'un professionnel pour les représenter. Il en découle qu'une nouvelle réunion est convoquée le 18 février 2008 dans le but de réitérer et manifestement réadopter des résolutions qui, quant à celle d'octobre, à première vue, pouvait présenter certains problèmes de forme notamment quant aux délais de l'avis de convocation, de l'absence de l'ordre du jour,

de la communication préalable des documents et des projets de résolutions, soit des aspects de forme précisés par l'article 115 et suivants de la déclaration de copropriété (pièce P-2) [200-17-009688-086]. La preuve révèle que la réunion a été dûment convoquée et que l'assemblée se déroule dans les règles. Toutes les résolutions sont adoptées à la majorité soit 89,35% du vote et révèle également, qu'à cette réunion, le demandeur a eu amplement l'occasion de présenter ses contre-propositions, d'annoncer ses prétentions et règles générales, faire valoir son point de vue qui, malheureusement, en raison du litige entre les parties n'ont pas été adoptées.

[37] Juste avant cette réunion, le 1^{er} février 2008, une ordonnance d'injonction avait été signifiée au Syndicat, laquelle injonction mandataire visait à octroyer la case de rangement revendiquée par les codemandeurs et un espace de stationnement. Plus tard, par amendement, on visera à remettre les lieux en état et à réaliser l'aménagement du terrain, amendement qui fut refusé.

[38] Ainsi, le 18 février 2008 (pièce P-12, pages 1 à 85) [200-17-009688-086], les résolutions sont valablement réadoptées et visent essentiellement les mêmes objectifs que la réunion d'octobre 2007, sauf l'hypothèque légale qui a été l'objet du paiement par le compte en fidécommiss. On profite également de cette réunion pour autoriser le codéfendeur Poulin à finir ses travaux et d'autoriser le procureur du Syndicat de prendre les procédures pour contraindre les codemandeurs à ramasser leurs objets qui traînent dans les parties communes.

[39] Essentiellement, le débat se continue puisque peu de temps après cette réunion, une action directe en nullité est logée le 18 avril 2008 pour attaquer les résolutions du 18 février 2008. Cette action directe en nullité sera amendée le 10 novembre 2009, peu de temps avant le procès, pour y inclure de nouvelles pièces.

[40] Comme il y a un clivage dans l'administration du Syndicat de la Copropriété, madame Martel a occupé un temps le poste d'administrateur. Celle-ci se voit confrontée à un problème de responsabilité, entre autres, sur l'élément de la gestion du dossier de Qualité-habitation, le tout selon la pièce P-39, courriel transmis le 2 septembre 2007, dans lequel notamment, « *je me permets de valider actuellement la responsabilité de notre administrateur ainsi que la vôtre, eu égard cette tolérance*». Elle se voit remplacée par madame Blouin le 18 février 2007, qui elle-même, après un certain temps, décide de ne plus assumer le poste d'administrateur.

[41] Enfin, Michel Tanguay étant l'auteur plus commun de tous et du fait qu'il assume la paternité de ce projet, continue de s'occuper du Syndicat, mais dans une administration, somme toute, symbolique.

[42] Il faut dire également qu'un nouveau copropriétaire, soit monsieur Charles Racine, s'est porté acquéreur d'une unité et que celui-ci se fait dire par le codemandeur Caron, « *qu'il ne sait pas dans quelle galère il s'embarquait* ». Plus tard, monsieur Racine, compte tenu d'un décès dans la famille de monsieur Tanguay, agit

comme intermédiaire, dans le but de convoquer une réunion du conseil d'administration en avril 2009, et celui-ci s'est fait immédiatement mettre au pas par une correspondance expédiée par monsieur Caron, pour l'aviser de ses devoirs et responsabilités (pièce P-18 en liasse) [200-17-009688-086].

[43] Voilà que suite à la réunion convoquée au cours du mois de juin, mais avortée, une autre doit avoir lieu le 2 novembre 2009 en vue de régulariser les paiements et les différents sujets de discussion du Syndicat et que les gens doivent se déplacer de l'extérieur. Le codemandeur Caron est présent et dès le début de l'assemblée, celui-ci, sous le prétexte de l'absence de paiement, fait valoir ce point de droit de sorte que l'assemblée devient immédiatement caduque et ne peut se tenir (pièce P-18, lettre du 3 novembre 2009).

[44] Lassés et irrités de ce procédé, les défendeurs ne savent plus à quels saints se vouer. Le tribunal a été à même d'entendre, tout au long de leur témoignage, que la situation est loin d'être idéale et que leur propriété est gravement affectée par un problème de comportement humain, soit un conflit de copropriétaires qui s'est enraciné avec le temps et qui devient, répétons-le, inextricable. Voilà qu'ils se portent demandeurs reconventionnels. Certains faits mis en preuve démontrent que dans la quête du processus judiciaire, les codemandeurs se sont montrés proactifs. En effet, le codéfendeur Caron écrit à la Ville de Beaupré pour s'informer du cadastre, soit la pièce P-29 [200-17-009123-076], courriel du 18 décembre 2006. Le 19 février 2008, il écrit également à la Banque pour vérifier la signature des chèques préautorisés (pièce D-6) [200-17-009123-076] et de son côté, la codemanderesse photographie les visiteurs et les usagers de la phase 2 qui circulent soit sur le stationnement ou sur le droit de passage, elle surveille les allées et venues et photographie les travaux exécutés par les entrepreneurs (pièces P-15 et P-16) [200-17-009688-086].

[45] Enfin, selon le codéfendeur Poulin, la musique est diffusée à partir de l'unité des demandeurs avec force et sans interruption dans le but manifestement de nuire et, il prétend que ses enfants font l'objet de certaines manœuvres des codemandeurs dont, entre autres, de se faire projeter de la neige par la codemanderesse. Il faut dire cependant que le codéfendeur Poulin avait auparavant appelé les policiers sur les lieux.

[46] La preuve démontrera que certains codéfendeurs, dont notamment Mantha et Poulin, n'attendent que l'issu du procès pour vendre leur copropriété. En raison du litige, ils évitent de se présenter sur les lieux et ils ne peuvent plus jouir de la quiétude et de la sérénité que leur procurait cette propriété. En outre, le contentieux des parties affecte la vente de leur copropriété et la juste valeur marchande de celle-ci.

[47] Enfin, les parties conviennent par admissions, de l'ensemble des frais qui ont été générés par ce litige. Pour les codemandeurs, il s'agit d'une somme de 55 266,95 \$ (pièce P-53) [200-17-009123-076] de frais judiciaires, auxquels s'ajoutent les trois jours d'audition de février 2010, de 9 521,76 \$ pour une somme totale de

64 788,71 \$ et pour le Syndicat, il s'agit d'une somme de 41 844,81 91 \$ (pièce d-26) [200-17-009123-076], au 17 décembre 2009 (pièce D-26) [200-17-009123-076].

[48] Certains éléments discutés, tels le contrat d'assurance (pièce P-17) [200-17-009688-086], la partie commerciale des lieux, le poste des intérêts dans les états financiers ne sont pas concernés par les conclusions et visent vraisemblablement à démontrer la piètre qualité d'administration de cet ensemble.

LES PROCÉDURES

[49] Dans sa première requête en nullité (200-17-009123-076), les demandeurs cherchent à:

DÉCLARER la résolution du 10 octobre 2007, pièce P-12, relativement au mandat accordé à M^e Jean Morin, notaire, de publier une hypothèque légale contre l'unité des demandeurs, Clémence Bond et Denis Caron, nulle, illégale et non-avenue;

DÉCLARER la deuxième résolution du 10 octobre 2007, pièce P-13, relativement à l'attribution des espaces de rangement, des espaces de stationnement et la modification de la déclaration de copropriété comme nulle, illégale et non-avenue;

ORDONNER à M^e Jean Morin, notaire, de ne pas donner suite et de ne pas procéder à quelque document ni acte que ce soit donnant suite aux résolutions P-11 et P-12;

DÉCLARER la troisième résolution du 10 octobre 2007, pièce P-15, comme nulle, illégale et non avenue et, conséquemment, ANNULER l'acte reçu devant M^e Jean Morin, notaire, intervenu le 10 octobre 2007 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription forcière de Montmorency le 16 octobre 2007, sous le numéro 14 695 373, entre le Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, représenté par Josée Arseneault et 9143-7541 Québec inc., représentée par Michel Tanguay, pièce P-14;

NOMMER un administrateur externe aux fins de devenir administrateur du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré;

ORDONNER à l'administrateur externe qu'il se conforme à la déclaration de copropriété et à la loi et notamment quant à la tenue des registres de la copropriété, à l'entretien et à la tenue et la convocation des réunions des copropriétaires;

CONDAMNER les défendeurs solidairement à verser aux demandeurs la somme de 55 167,95 \$, laquelle somme comprend tous les frais légaux, les dépenses encourues, sauf à parfaire pour la protection de leurs droits, ainsi qu'une somme de 5 000 \$ à titre de dommages exemplaires;

LE TOUT avec dépens contre les défendeurs, à l'exception du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré;

[50] Cette réclamation est vivement contestée et fait l'objet d'une réclamation reconventionnelle dans laquelle on vise à condamner les demandeurs à payer aux défendeurs la somme de 20 000 \$ à titre de remboursement de frais d'avocat, cette somme étant à parfaire; elle fut formulée à la fin du procès.

CONDAMNER les demandeurs à payer à chacun des défendeurs la somme de :

Michel Tanguay et Joséé Arsenault

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de jouissance de propriété 10 000,00 \$
dommages moraux 10 000,00 \$
dommages punitifs et exemplaires 5 000,00 \$

Michel Tanguay

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de temps 10 000,00 \$

Denise Martel

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de jouissance de propriété 10 000,00 \$
dommages moraux 10 000,00 \$
dommages pour perte de temps 5 000,00 \$
dommages punitifs et exemplaires 5 000,00 \$

Hélène Blouin

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de jouissance de propriété 10 000,00 \$
dommages moraux 10 000,00 \$
dommages pour perte de temps 5 000,00 \$
dommages punitifs et exemplaires 5 000,00 \$

Scandinave inc.

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
frais d'avocats du dossier en injonction mandataire
(compte D-26 et 12155-2) 1 900,00 \$

Yvon Mantha et Joséé Villeneuve

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de jouissance de propriété 20 000,00 \$
dommages moraux 10 000,00 \$
dommages punitifs et exemplaires 5 000,00 \$

Yvon Mantha

Dommmages pour perte de temps 5 000,00 \$

Stéphane Poulin et Sophie Garon

1/7 des frais d'avocats (D-26 + facturation à venir) estimé à 6 600,00 \$
dommages pour perte de jouissance de propriété 10 000,00 \$
dommages moraux 10 000,00 \$
dommages punitifs et exemplaires 5 000,00 \$

Stéphane Poulin

Dommmages pour perte de temps et perte de revenus 21 950,00 \$
- estimation de 100 heures X 160 \$/h = 16 000,00 \$
- procès: 5 jours X 7 heures/jour X 160 \$/h = 5 950,00 \$
Grand total: 230 050,00 \$

[51] Dans le dossier 200-17-009331-083, les conclusions sont les suivantes:

ORDONNER à la défenderesse d'attribuer à ses frais, aux demandeurs, dans les 30 jours du présent jugement, par acte notarié, le stationnement lissé en bleu sur la pièce **P-4** et que notification en soit faite au mis en cause conformément à la déclaration de copropriété;

ORDONNER à la défenderesse d'attribuer à ses frais, aux demandeurs, dans les 30 jours du présent jugement, par acte notarié, une case de rangement accessible et de même grandeur et superficie que celles allouées à d'autres propriétaires d'unités privatives, le tout conformément à la déclaration de copropriété et que notification en soit faite au mis en cause, conformément à la déclaration de copropriété;

ORDONNER au mis en cause de mentionner à ses registres l'attribution aux demandeurs par la défenderesse de la case de rangement et de stationnement sur réception d'un avis à cet effet transmis conformément à la déclaration de copropriété;

RÉSERVER les recours des demandeurs en dommages contre la défenderesse;

[52] Enfin, dans le dossier 200-17-009688-086, il est demandé:

ANNULER les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12):

- la résolution mentionnée aux articles 3 et 5 du procès-verbal (P-12) visant:

- i) l'attribution de plus d'un stationnement à tout propriétaire de partie privative à des fins résidentielles;
 - ii) l'attribution de stationnements devant servir à d'autres personnes que les propriétaires d'unités privatives et les visiteurs;
 - iii) l'attribution au propriétaire de l'unité privative correspondant au lot 784-6, du cadastre de la paroisse de Sainte-Anne, d'une case ou d'une aire de rangement transformée en salle de bain et construite dans le corridor de la partie commune;
- la résolution, mentionnée à l'article 7 du procès-verbal (P-8), autorisant les mis en cause, Stéphane Poulin et Sophie Garon, à procéder eux-mêmes à des travaux sur les parties communes;
- la résolution, mentionnée à l'article 8 du procès-verbal (P-8), visant l'engagement d'une firme d'avocats pour que les demandeurs cessent l'entreposage illégal de leurs biens dans les parties communes;
- la résolution, mentionnée à l'article 9 du procès-verbal (P-8), visant à modifier la déclaration de copropriété afin que chaque propriétaire soit tenu de maintenir annulé les lumières extérieures de l'immeuble sous son contrôle, et ce, de 16 h à 7 h 30 du 15 octobre au 15 avril de chaque année et de 18 h à 7 h du 14 octobre au 16 avril de chaque année;
- la résolution mentionnée à l'article 10 du procès-verbal (P-8) visant l'adoption des états financiers;

ORDONNER à la défenderesse, si des travaux sont à faire aux parties communes, d'engager des entrepreneurs accrédités conformément à la déclaration de copropriété (P-11);

ORDONNER à la défenderesse de procéder aux travaux nécessaires pour que l'éclairage des parties communes soit sur un compteur séparé au nom de la défenderesse et à faire en sorte que les contrôles de l'éclairage des parties communes soient installés hors des parties privatives;

ORDONNER à la défenderesse de produire, à une nouvelle assemblée convoquée conformément à la déclaration de copropriété, des états financiers et registres conformes à l'article 115 de la déclaration e copropriété (P-11);

ORDONNER à la défenderesse de respecter la déclaration de copropriété eu égard à la tenue des assemblées délibérantes et des obligations du syndicat;

LE TOUT avec dépens contre la défenderesse.

[53] Là aussi, cette réclamation fait l'objet d'une demande reconventionnelle qui vise à:

CONDAMNER les demandeurs à payer solidairement à la défenderesse et au mis en cause la somme de 10 000 \$ chacun à titre de troubles et inconvénients, frais extra judiciaires et dommages moraux;

CONDAMNER les demandeurs à payer solidairement à la défenderesse et au mis en cause la somme de 2 500 \$ chacun à titre de dommages exemplaires.

PRÉTENTION DES PARTIES

[54] Les demandeurs prétendent que [200-17-009123-076]:

Le ou vers le 5 décembre 2007, les demandeurs ont intenté des procédures contre les défendeurs afin de faire annuler des résolutions prises le 10 décembre 2007, ces résolutions étant illégales, notamment et non limitativement pour les motifs suivants, soit que l'assemblée n'avait pas été convoquée régulièrement, qu'aucun ordre du jour ni aucune mention de résolution n'avaient été transmis aux copropriétaires, qu'aucun document de résolution n'avaient été préalablement transmis aux copropriétaires avant la tenue de l'assemblée et que ces résolutions portaient atteinte aux droits des demandeurs de faire valoir leurs oints de vue de même qu'atteinte à leur droit de propriété.

De plus, eu égard à la situation qui prévalait, les demandeurs ont requis la nomination d'un administrateur externe afin que, tant les assemblées générales que les décisions prises par le Syndicat des copropriétaires respectent la déclaration de copropriété et les lois.

Il est à noter que suite à la réception des procédures, les défendeurs ont tenté de corriger la situation et de rendre valides les résolutions adoptées en tenant une assemblée des copropriétaires le 18 février 2008.

[55] Pour sa part, les défendeurs prétendent:

Aux termes de leur requête introductive d'instance, les demandeurs demandent l'annulation de résolutions ainsi que le paiement de leurs frais extrajudiciaires.

Les défendeurs contestent les conclusions recherchées par les demandeurs alléguant que les résolutions sont valides et légales. Subsidièrement, dans l'éventualité où cette honorable Cour conclut que les résolutions sont susceptibles d'être annulées, les défendeurs demandent que le tribunal exerce sa discrétion et rejette la requête des demandeurs.

Les défendeurs soumettent que les agissements, les demandes et actes posés par les demandeurs sont disproportionnés, déraisonnables et de mauvaise foi. En conséquence, ils demandent, dans le cadre d'une demande reconventionnelle, d'être indemnisés des dommages subis et d'obtenir le remboursement des frais encourus.

Également, les défendeurs demandent à cette honorable Cour de condamner les défendeurs à leur rembourser leurs frais extrajudiciaires en vertu du deuxième paragraphe de l'article 1103 du Code civil du Québec.

[56] Dans le dossier de l'injonction, les demandeurs prétendent que [200-17-009331-083]:

Les demandeurs requièrent l'application de la déclaration de copropriété qui prévoit que les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement doivent être attribués par acte notarié en minutes et inscrits au registre de la copropriété.

Or, la défenderesse et le mis en cause n'ont aucunement attribué aux demandeurs de cases de rangement ni d'espaces de stationnement, conformément à la déclaration de copropriété.

Ce faisant, les demandeurs ne requièrent que le respect de la déclaration de copropriété afin que les attributions susmentionnées leur soient faites en bonne et due forme.

[57] Quant à eux, les défendeurs prétendent:

Aux termes de leur requête introductive d'instance, les demandeurs exigent qu'il leur soit attribué un espace de rangement ainsi qu'un espace de stationnement alors que cette attribution a été discutée longuement au cours de l'année 2007 et a été effective en 2008.

Malgré que l'attribution ait été faite, les demandeurs, dans le cadre de la poursuite d'objectifs répréhensibles visant à alimenter une saga judiciaire avec les autres copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré, maintiennent leurs prétentions et refusent de reconnaître l'attribution effectuée.

L'attribution demandée ayant été effectuée, le recours des demandeurs est dorénavant sans objet.

[58] Enfin, dans le dossier de la nullité de la réunion du 18 février 2008, les demandeurs prétendent [200-17-009688-086]:

Les demandeurs réclament l'annulation des résolutions adoptées le 18 février 2008 lors de l'assemblée générale des copropriétaires aux motifs que celles-ci et leur adoption ne respectent aucunement les principes de base en matière de copropriété, les lois applicables en l'espèce et la déclaration de copropriété.

Lesdites résolutions visent à ratifier et confirmer certaines résolutions illégalement adoptées le 5 avril 2007 et le 10 octobre 2007, lesquelles font déjà l'objet d'une requête en annulation déposée dans le dossier de la Cour supérieure sous le numéro 200-17-009123-076.

De plus, la tenue de l'assemblée est irrégulière tant au niveau de la forme que du fond. L'assemblée des copropriétaires ne s'est pas tenue dans l'impartialité et plusieurs des décisions qui y sont été prises l'ont été dans l'intention manifeste de nuire aux demandeurs et au mépris de leurs droits.

[59] Quant aux défendeurs, ils prétendent:

Dans une troisième instance judiciaire, les demandeurs souhaitent débattre l'attribution des espaces de rangement et des espaces de stationnement de la Copropriété du Beau-Pré.

La présente instance s'inscrit dans la suite d'une saga initiée et soutenue par les demandeurs qui ne vise qu'à nuire et intimider les autres copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré et à nier la volonté de la très grande majorité desdits copropriétaires.

La défenderesse et les mis en cause soumettent que les conclusions recherchées par les demandeurs sont mal fondées et qu'il n'y a aucun fondement factuel ou juridique aux reproches et récriminations formulées par les demandeurs.

[60] De façon particulière, le tribunal comprend que pour les codemandeurs, ceux-ci veulent le respect intégral des dispositions du Code civil et de l'acte de copropriété, tant dans son esprit qu'à sa lettre, et qu'en raison de cette approche, les résolutions n'ont pas été valablement autorisées et le processus de gouvernance ignoré. Enfin, règle générale, les décisions sont contraires à l'article 1103 du Code civil, puisqu'elles sont partiales et s'établissent au mépris de leur droit. De ce fait, les différentes conclusions qui sont annoncées dans les procédures devraient être accueillies par le tribunal.

[61] De son côté, la défenderesse prétend qu'au niveau de l'injonction, il n'a pas les critères voulus pour en permettre l'émission et il n'y a pas de préjudice irréparable et les décisions ont été valablement prises.

[62] Enfin, la rigueur prétendument voulue par les demandeurs n'est pas celle qui existait à l'origine et que la procédure ne doit pas être utilisée pour embarrasser tout le monde puisque les décisions sont le reflet de volonté quasi unanime.

[63] En raison de la mauvaise foi et de l'esprit manifeste de contrainte des codemandeurs et pour leur acharnement et leur attitude, le tribunal devrait accorder des dommages et intérêts, en raisons notamment, des tableaux revendiqués par la défenderesse.

ANALYSE DE LA SITUATION

[64] Le tribunal énoncera et évoquera les grands principes applicables et verra par la suite à décorifier chacune des procédures avec une discussion sur chacune des conclusions. Pour certains auteurs, dont Christine Gagnon dans la copropriété divise 2^e édition¹ à la page 13, celle-ci, d'entrée de jeu, n'hésite pas à dire que « *le régime juridique de la copropriété divise d'un immeuble est très complexe* ». On définit la copropriété comme : « *un régime mixte de propriété individuelle et de propriété collective. Le droit de propriété sur une partie privée est toutefois moins absolu que le droit quasi absolu de la propriété classique. La vie en copropriété est communautaire ou sociale. Le propriétaire d'une partie privée doit donc exercer ses droits individuels dans un cadre collectif* »². Voilà les énoncés tirés de l'affaire Krebs c. Paquin³.

[65] En somme, le droit individuel cesse là où le droit collectif débute. Cette notion de copropriété naît par la publication d'une déclaration de copropriété. Les articles 1038 et 1039 constituent les grandes lignes de cette naissance. Ainsi, tel que l'exprimait le juge Marc Lesage dans l'affaire Renée Lemelin c. Dominique Labrousse⁴ :

« *Chaque copropriétaire jouit librement de sa partie privée 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*⁵. La déclaration de copropriété, laquelle contient le règlement de l'immeuble, ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation.

[66] Par ailleurs, le contenu de la déclaration est précisé aux articles 1052 et 1053 C.c.Q. :

1052. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privées et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privées ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

¹ Christine GAGNON, La copropriété divise, 2^e éd., Les éditions Yvon Blais, p. 13.

² Marie TRUDEL et André BENOIT, Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec, Wilson et Lafleur, 2009, 1010.

³ Krebs c. Paquin, EYB 1986-79567.

⁴ Lemelin c. Labrousse, C.S. No 200-17-005762-059, le 13 septembre 2007, Marc Lesage, J.C.S.
⁵ Art. 1063 C.c.Q.

[67] Le contrat de copropriété déposé au soutien des procédures sous la pièce P-11 [200-17-009123-076] contient tous ces éléments, dont plus particulièrement, les dispositions générales édictant la procédure à suivre et les règles de gouvernance du Syndicat.

[68] Par ailleurs, il faut également noter que les grandes dispositions générales du Code civil gouvernant les dispositions applicables aux personnes morales, soit les articles 334 à 354 du Code civil peuvent, à certain égard, recevoir application. Selon l'auteure Christine Gagnon ⁶ :

« 495.1. Le législateur a prévu des règles, inspirées de celles existant déjà en droit corporatif, qui s'appliquent tant aux réunions du conseil d'administration qu'aux assemblées des copropriétaires... ».

[69] Lorsque l'un des copropriétaires se sent lésé ou croit que des décisions ne respectent pas la loi et la déclaration de copropriété, deux recours s'ouvrent à lui. Le premier de ces recours est prévu à l'article 1080 C.c.Q. :

« Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer ».

[70] À cet effet, il existe une certaine controverse quant au droit à l'injonction. Celle-ci fut largement commentée dans la décision de notre collègue Marc Lesage dans le dossier *Renée Lemelin c. Dominique Labrousse* ⁷ :

23. Cette disposition du Code civil a fait l'objet d'une controverse jurisprudentielle. Selon une interprétation littérale de l'article, aucune injonction ne peut être prononcée contre le propriétaire divis lorsque son refus de se conformer à la déclaration de copropriété ne cause pas un « préjudice sérieux et irréparable » au syndicat ou à l'un de ses membres. Les fervents d'une interprétation libérale sont eux d'avis que cette condition ne s'applique qu'à l'injonction devant déboucher sur la vente forcée du bien appartenant au propriétaire fautif. Le juge Jean-Pierre Sénécal rendant cette décision ajoute que la controverse a été tranchée de manière unanime par la Cour d'appel dans l'arrêt *Amselem c. Syndicat Northcrest*. Le juge *Morin* indique que l'article 1080 C.c.Q. : »

"(...) doit être lu dans son ensemble, autorise le Tribunal à ordonner la vente de la fraction d'un immeuble faisant l'objet d'une copropriété divisée, lorsque le propriétaire de cette fraction cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires en refusant de se conformer à la déclaration de copropriété et qu'il transgresse une injonction lui enjoignant de s'y conformer. Cet article n'a pas pour effet d'empêcher le

⁶ Christine GAGNON, op. cit., note 1, p. 453.

⁷ Lemelin c. Labrousse, op. cit., note 4, p. 5.

syndicat ou les copropriétaires d'avoir droit à une injonction dans d'autres circonstances que celles que nous venons de décrire. Il ajoute tout simplement la possibilité d'une sanction plus forte, soit la vente d'une fraction, lorsque les conditions mentionnées à l'article sont constatées.» (pp. 923 et 924).

24. Le juge Senécal retient donc que l'article 1080 C.c.Q., selon l'interprétation de la Cour d'appel, signifie qu'une preuve de préjudice sérieux et irréparable « n'est pas requise dans tous les cas pour qu'une injonction puisse être émise lorsqu'il y a contavention d'un copropriétaire à la déclaration de copropriété». Madame la juge Grenier, j.c.s., indique à juste titre que « l'article 1080 C.c.Q. ne dit pas tout à fait cela, mais c'est l'interprétation qu'a retenue la Cour d'appel afin d'éviter de restreindre la portée de l'injonction mandatoire en matière de copropriété».

[71] Aujourd'hui, fort de cette analyse, le droit de l'injonction est bien arrêté.

[72] Le deuxième recours prévu est celui de la nullité qui est prévu à l'article 1103 :

Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partiale, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

[73] Il est évident que tout le contexte de la « vie individuelle – communautaire » doit se faire dans un climat démocratique et de transparence avec en perspective les dispositions du Code. C'est ce qu'exprimait, dans une décision de Luc Boivin et Louis-Philippe Auger⁸, le juge Claude Tellier :

« La copropriété est donc une mise en commun de certains droits et un partage de responsabilités, le tout devant être exercé dans un climat démocratique. Pour que l'opération fonctionne, il faut créer un climat de confiance pour éviter ou prévenir des situations conflictuelles basées sur la méfiance. C'est pourquoi il faut regarder les dispositions du Code et celles des déclarations de copropriété comme favorisant le climat de confiance nécessaire. Il faut donc que ces dispositions soient respectées et qu'on ne les mette pas de côté simplement parce que c'est plus commode.

⁸ Boivin & al c. Syndicat des copropriétaires des condominiums Versailles & al, REJB 1998-044486.

[74] Par ailleurs, toujours dans la décision de Renée Lemelin c. Dominique Labrousse,⁹ le juge Marc Lesage s'exprimait comme suit :

28. La déclaration de copropriété, dans sa forme juridique simplifiée, est un contrat entre tous les copropriétaires divis, sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriétés. Dépendant de la modification qu'on entend y apporter, le quorum et la majorité requis sont prévus aux articles 1096 à 1098 du C.c.Q.

29. Pour pouvoir modifier un contrat existant, on doit retrouver les mêmes conditions qui sont nécessaires à la formation d'un contrat, soit le consentement et la capacité des parties et une cause et un objet au contrat. Le consentement à la modification d'un contrat peut être expressé ou tacite. Lorsqu'elle est tacite, la Cour suprême a établi que le consentement pouvait s'inférer de tout comportement des parties.

[75] Ces grandes lignes étant énoncées, le tribunal tient quand même à préciser l'esprit qui va gouverner son analyse des différents points de reproche. Et pour ce faire, il s'inspirera des propos du juge Claude Tellier dans l'affaire Boivin¹⁰ :

« Il convient de rappeler que la compétence du tribunal est de statuer sur la légalité de certains actes et non pas de porter un jugement de valeur sur les gestes de l'administration, mais cette dernière fonction relevant des copropriétaires ». (soulignement ajouté).

[76] Par ailleurs, ce n'est pas autrement que s'exprimait le juge Benjamin J. Greenberg dans Krebs c. Paquin¹¹ :

26. Avant de discuter les arguments en droit avancés par les procureurs des parties, il faut se rappeler un grand principe qui sous-tend le processus judiciaire. C'est-à-dire que règle générale, une cour ne devrait décider que les questions de droit qui sont nécessaires afin de trancher le litige dont elle est saisie. Ceci découle du fait que ce n'est pas la fonction des tribunaux d'écrire des traités de droit ni démettre des opinions légales comme telles, mais plutôt de résoudre et décider le litige réel entre les parties.

[77] Ces grandes lignes étant tracées, nous aborderons maintenant les discussions sur chacun des dossiers.

ACTION EN NULLITÉ DES RÉSOLUTIONS DU 10 OCTOBRE 2007

[78] Ce dossier portant le n° 200-17-009123-076 a été logé au cours du mois de décembre 2007. Par cette réclamation qui a été amendée le 16 novembre 2009, l'on demande au tribunal, dans un premier temps, de :

⁹ Lemelin c. Labrousse, op. cit., note 4, parag. 28 et 29.

¹⁰ Boivin & al., op. cit, note 8, p. 5.

¹¹ Krebs c. Paquin, op. cit., note 3, parag. 26.

➤ **DÉCLARER** la résolution du 10 octobre 2007, pièce P-12, relativement au mandat accordé à M^e Jean Morion, notaire, de publier une hypothèque légale contre l'unité des demandeurs, Clémence Bond et Denis Caron, nulle, illégale et non-avenue...

➤ **ORDONNE** à M^e Jean Morin, notaire, de ne pas donner suite et de ne pas procéder à quelque document ni acte que ce soit donnant suite aux résolutions P-11 et P-12;

[79] Ainsi, ces deux conclusions concernant l'hypothèque légale que le Syndicat voulait mettre en œuvre pour recouvrer les frais communs impayés des demandeurs.

[80] Il s'avère que cette hypothèque légale avait été requise en raison du fait que les codemandeurs avaient affirmé de façon catégorique, qu'étant donné qu'il n'y avait pas d'administrateur du Syndicat suite à la démission de Poulin, ils ne voyaient pas la nécessité de payer leur cotisation. Or, il est bon de rappeler que le syndicat a des responsabilités tel que prévu à l'article 1039 :

« La collectivité des copropriétaires constituée, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat ».

[81] Par ailleurs, il en découle nécessairement à titre de corollaire que les propriétaires ont également des obligations. Entre autres, celle de contribuer aux charges et au fonds de prévoyance. C'est l'article 1064 :

« Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent ».

[82] Comme l'exprimait la juge Jeannine M. Rousseau dans l'affaire Tremblay c. Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude¹², à son paragraphe 155 :

« Le législateur a mis à la disposition des syndicats de copropriétaires un instrument privilégié pour que cette institution, la copropriété, puisse fonctionner, i.e. l'hypothèque légale eu égard aux seules créances des syndicats pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance: articles 2724, 2729 et 2800 C.c.Q.

On ne peut reprocher à un syndicat de se servir des recours spéciaux mis à sa disposition. C'est le contraire qui serait vrai ». (soulignement ajouté).

¹² Tremblay c. Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude, EYB 2005-86539.

[83] Donc, on ne peut vraiment reprocher aux défendeurs d'engendrer un processus pour couvrir les frais communs, d'autant plus que ceux-ci avaient été confirmés comme non acquittés. Il est évident que les codemandeurs voulaient se faire justice eux-mêmes et refusaient d'acquitter leurs frais. D'ailleurs, la preuve révèle qu'après l'institution des procédures, ces frais ont été payés, via le compte en fidéicommis de leur procureur.

[84] Le débat sur la validité de cette résolution demeure strictement académique et le tribunal en raison du paiement subséquent, ne voit aucune pertinence, au moment de l'audition, de se prononcer sur cette résolution puisque manifestement, elle n'a pas été mise en œuvre, il n'y a pas eu d'hypothèque légale, elle n'est fondamentalement pas illégale et qui plus est, ne présente plus d'intérêt au moment de l'audition puisque le débat n'existe plus. Le tribunal refusera d'annuler cette résolution maintenant caduque.

[85] Abordons maintenant une autre conclusion de cette réclamation, à savoir :

➤ **DÉCLARER** la deuxième résolution du 10 octobre 2007, pièce P-13, relativement à l'attribution des espaces de rangement, des espaces de stationnement et la modification de la déclaration de copropriété, comme nulle, illégale et non-avenue.

➤ **ORDONNER** à M^e Jean Morin, notaire, de ne pas donner suite et de ne pas procéder à quelque document, ni acte que ce soit donnant suite aux résolutions P-11 et P-12.

[86] Là aussi, il s'avère que cette résolution n'a pas été mise en œuvre immédiatement. La preuve révèle qu'elle a été l'objet d'une nouvelle discussion et d'une nouvelle résolution qui seront reprises dans le deuxième dossier portant le n^o 200-17-009688-086 et dont le tribunal traitera subséquentement. La modification de déclaration de propriété sera donc reprise plus tard par le notaire Jean Morin et publiée subséquentement.

[87] Il s'avère que cette résolution qui a été votée et les instructions qui en découlent seront rediscutées le 18 février 2008 et le tribunal ne verra pas à se prononcer sur la validité de cette résolution puisque, l'essentiel de celle-ci a été reprise le 18 février. En effet, lors de l'assemblée du 18 février, les décisions du 10 octobre 2007 ont été ratifiées et ce sont celles qui survivent et qui ont force de loi puisque les procédures antérieures ont été, soient réitérées, réénoncées ou reprises. Ce n'est pas autrement d'ailleurs que les résolutions votées le 18 février s'expriment. Ainsi, on y lit dans l'attendu qui est déposé sous P-12 [200-17-009688-086] à la page 56 :

« ATTENDU que tous les autres copropriétaires ne souhaitent pas s'engager dans un litige coûteux et long et que ceux-ci préférèrent sans admettre que lesdites résolutions sont invalides ou nulles de quelque façon que ce soit, ratifiées, confirmées et réitérées chacune des résolutions adoptées les 5

avril et 10 octobre 2007. Et également attendu que tous les autres propriétaires souhaitent qu'une nouvelle résolution soit adoptée afin de substituer sans admission quelconque quant aux prétentions de Denis Caron et Clémence Bond aux résolutions contestées ».

[88] Cette demande, dans le dossier actuel, n'a aucune incidence pratique et étant maintenant sans fondement, le tribunal n'accordera pas les conclusions recherchées.

[89] Autre conclusion recherchée:

➤ **DÉCLARER** la troisième résolution du 10 octobre 2007, pièce P-15, comme nulle, illégale, et non avenue et, conséquemment, **ANNULER** l'acte reçu devant M^e Jean Morin, notaire, intervenu le 10 octobre 2007 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmorency le 16 octobre 2007, sous le numéro 14 695 373, entre le Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, représenté par Josée Arsenault, et 9143-7541 Québec inc., représentée par Michel Tanguay, pièce P-14;

[90] C'est la seule résolution qui survit en raison de la publication de cet acte le 16 octobre 2008 tel qu'il appert de la pièce P-14.1 [200-17-009123-076]. Il s'agissait à l'époque de publier le droit de passage et la servitude pour l'aqueduc et l'égout afin de permettre l'intégration de la phase II via la phase I. Or, il s'avère que le codemandeur Caron était d'accord avec cette servitude et qu'elle servait dans le fond à l'utilité de l'ensemble de la copropriété et le tribunal ne saurait, après coup, donner foi aux propos du demandeur qui se trouve à révoquer son consentement. Enfin, rappelons que cette servitude a quand même été consentie par le consensus unanime de tous les intervenants. On voit bien qu'elle vise un droit de passage et une assiette d'aqueduc et d'égout. D'ailleurs, l'aqueduc et l'égout seront rayés de consentement selon l'engagement formulé lors de la visite des lieux du moins quant à cette portion. En raison donc du consentement exprimé et de l'absence de preuve, que ce consentement a été vicié, il n'y a donc pas lieu d'annuler cette résolution.

[91] Donc, les résolutions d'octobre 2007 deviennent caduques et sans objet puisque le véritable débat devant être repris dans le dossier 200-17-009688-086.

[92] En dernier lieu, on demande :

- **NOMMER** un administrateur externe aux fins de devenir un administrateur du Syndicat de la copropriété de Beau-Pré;
- **ORDONNER** à l'administrateur externe qu'il se conforme à la déclaration de copropriété et à la loi et notamment quant à la tenue des registres de la copropriété, à l'entretien et à la tenue et la convocation des réunions des copropriétaires;

[93] La preuve révèle qu'il s'agit d'une petite copropriété. Nonobstant sa petitesse, les codemandeurs en exigent un respect intégral et un formalisme que sous-tend la déclaration de copropriété.

[94] Comme l'exprimait si bien le juge Tellier dans Luc Boivin,¹³ :

La tendance est évidemment dans le sens de la priorité du droit sur la forme. Par ailleurs, cette tendance doit-elle nous conduire jusqu'à la méconnaissance du droit ? Où tire-t-on la ligne entre les deux ?

[95] Il faut dire qu'à l'origine des réunions, le formalisme était inexistant et on ne suivait pas la déclaration de copropriété. En effet, selon le témoignage de monsieur Mantha et corroboré par monsieur Caron dans les deux premières années, le tout se passait à la bonne franquette. Il n'y avait pas de registre ou du moins, il s'agissait d'un ensemble de papier conservé sans trop de classement. Les états financiers étaient faits maison, des sommes étaient cumulées, les informations se faisaient dans la salle de cuisine, les avis étaient faits au téléphone et on ne semblait pas de formalisme et de paperasse. Et ce, nonobstant les dispositions de la déclaration de copropriété.

[96] Mais voilà qu'en 2007, les choses prennent une proportion différente et les codemandeurs, qui dans le passé n'étaient pas très à cheval sur la forme, veulent aujourd'hui imposer une rigueur et exiger la nomination d'un administrateur. Il faut dire que l'ensemble des copropriétaires n'est pas nécessairement en désaccord avec cette formulation, constatant d'ailleurs, qu'il y a un clivage dans leur copropriété en raison des relations actuelles. Cependant, à plusieurs reprises, ils ont demandé aux codemandeurs de fournir des suggestions, et entre autres, des éléments de prix pour qu'ils puissent prendre une décision éclairée. Ils n'ont jamais eu de réponse. Ce n'est pas tout d'exiger, il faut encore assumer les conséquences de cette exigence. Le Syndicat se verrait donc aux prises avec des sommes dont il ne connaît pas l'importance. Selon la preuve, des administrateurs externes se montrent peu intéressés à intervenir dans ce nid de vipères et s'ils le sont, à quel prix? Il est clair et semble évident que l'administrateur qui verra à intervenir dans ce dossier sera appelé à être fortement sollicité. Comme le disait le juge Tellier dans l'affaire Boivin¹⁴

« Le juge saisi d'un acte direct en nullité doit exercer judiciairement son pouvoir de contrôle et respecter les principes de droit établis. Il ne peut agir de façon purement arbitraire. Dans l'exercice de sa discrétion, le juge doit tenir compte d'un certain nombre de facteurs, entre autres, de la nature de l'acte attaqué et de la nature de l'illegalité commise et ses conséquences. Il doit également tenir compte des causes du délai entre l'acte attaqué et l'institution de l'action. La nature du droit invoqué et le comportement du demandeur sont d'autres facteurs pertinents à l'exercice du pouvoir discrétionnaire de la Cour supérieure. Le demandeur peut être appelé à

¹³ Boivin c. Syndicat, op. cit., note 8, p. 6.

¹⁴ Boivin, op. cit., note 8, p. 14.

expliquer son inaction de façon à ce que la Cour supérieure puisse évaluer le caractère raisonnable du délai d'exercice de son droit ».

[97] La nature de l'exigence, l'ignorance de son impact et surtout, le comportement antérieur des codemandeurs font que cette demande ne sera pas accordée. De plus, le tribunal estime cette exigence d'un administrateur externe comme une volonté de la minorité d'imposer des contraintes à la majorité.

[98] À titre d'illustration : lors de la réunion de septembre 2009, alors que tout le monde est présent et que tous veulent au moins avoir une information et régler la situation financière ne sachant pas qu'elles sont les contraintes financières de l'année, le codemandeur lui-même, utilisant un aspect de procédure, torpille cette réunion. Il n'était pas nécessaire d'avoir un administrateur à cette époque. La réunion pouvait se tenir. Mais dans le souci de continuer un combat au-delà des résolutions invoquées, il fallait dans l'absolu de leur position, court-circuiter la réunion. Le tribunal n'est pas convaincu que la nomination d'un administrateur et les coûts qui y sont afférents amèneraient une solution au clivage. Il s'agit ici d'une question d'attitude et d'intention qu'un tiers ne pourrait régler manifestement. Ne concluant pas sur l'opportunité et l'exigence de la nomination, l'ordonnance accessoire du respect devient donc nécessairement inutile.

[99] Enfin, nous retrouvons une dernière conclusion amendée :

➤ **CONDAMNER** les défendeurs solidairement, à l'exception du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, à verser aux demandeurs la somme de 55 167,95 \$, laquelle somme comprend tous les frais légaux, les dépenses encourues, sauf à parfaire pour la protection de leurs droits, ainsi qu'une somme de 5 000 \$ à titre de dommages exemplaires;

[100] Cette conclusion ayant été amendée pour « exclure à l'exception du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré » et modifier la somme pour 64 788,71 \$ lors de la dernière journée d'audience. Cette exigence de frais est elle-même contrée par une demande reconventionnelle ventilée et discutée au paragraphe 50 antérieur pour une somme globale de 230 050 \$.

[101] Ces différentes conclusions quant aux frais extrajudiciaires et dommages exemplaires sont reprises et disposées dans le chapitre des honoraires et frais extrajudiciaires.

[102] Enfin, le tribunal est convaincu qu'à l'analyse, cette requête n'est absolument plus justifiée au moment de l'audience en raison des circonstances, puisque la demande de nullité de la deuxième résolution emportait nécessairement le débat sur la première résolution.

[103] Ainsi, la requête en nullité portant le n° 200-17-009123-076, en raison de toutes ces circonstances sera rejetée.

ACTION EN NULLITÉ DES RÉSOLUTIONS DU 18 FÉVRIER 2008

[104] Dans la deuxième action en nullité, celle du 18 février 2008 et qui porte le n° 200-17-009688-086, nous reprendrons là également les conclusions soit :

- **ANNULER** les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12) :
- la résolution mentionnée aux articles 3 et 5 du procès-verbal (P-12) visant :
 - i) l'attribution de plus d'un stationnement à tout propriétaire de partie privative à des fins résidentielles;
 - ii) l'attribution de stationnement devant servir à d'autres personnes que les propriétaires d'unités privatives et les visiteurs;

[105] Cette résolution traite de l'attribution des espaces de stationnement afin que lesdits espaces soient dévolus. Il s'agit là d'une prérogative du propriétaire et que rien dans la déclaration ne vient limiter cette attribution.

[106] La preuve démontre que l'espace de stationnement des codemandeurs a été spécifiquement désigné et il ne peut appartenir au copropriétaire d'intervenir sur ces attributions puisque d'une part, l'espace de stationnement est déjà consacré en ce qui les concerne et ce n'est pas leur prérogative d'intervenir sur un rôle et une attribution qui n'est pas de leur ressort.

[107] Rien dans la preuve ne permet de conclure qu'il y a un abus de droit à l'égard des codemandeurs ou que leur droit à leur espace de stationnement est bafoyé, ou à tout le moins, qu'ils en sont privés.

[108] Le tribunal a été à même de constater que ces espaces ne sont pas nécessairement identifiés, le revêtement des espaces de stationnement n'est pas complet. Le terrain présente encore un état brut, il y a des travaux à parfaire, mais les demandeurs sont les seuls à s'en plaindre. Rien ne démontre qu'ils sont dans l'impossibilité d'utiliser le stationnement et que par ailleurs, des tiers ou des personnes non concernés par la copropriété utilisent lesdits stationnements hormis les visiteurs. Il semble qu'à l'audience, les inquiétudes exprimées par les codemandeurs quant à ces résolutions, étaient de s'assurer que le stationnement attribué, le soit aux copropriétaires et non à des tiers ou encore aux éventuels propriétaires de la phase II qui pourraient être concernés par l'attribution de stationnements. Il n'y a rien dans la preuve qui démontre cette inquiétude et sa raison d'être.

[109] De plus, il s'agit d'une résolution qui a été votée à la majorité. Bien que cette résolution, dans le fond, s'approprie le pouvoir du promoteur, celui-ci s'est soumis à la volonté de l'ensemble des copropriétaires et ceux-ci, par résolution, ont déterminé qu'elles étaient les affectations de ces droits. Donc, le tribunal ne trouve aucun motif pour intervenir quant à cette annulation.

[110] Pour toutes ces raisons, le tribunal n'accueillera pas cette demande de nullité. Quant à la résolution suivante:

➤ **ANNULER** les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12) :

...

iii) l'attribution au propriétaire de l'unité privative correspondant au lot 784-6, du cadastre de la paroisse de Sainte-Anne, d'une case ou d'une aire de rangement transformée en salle de bain et construite dans le corridor de la partie commune;

[111] Pour bien cerner ce débat, il s'agit de l'éternel problème de la case de rangement qui fait l'objet du problème original.

[112] Les résolutions du 10 octobre 2006 et 5 avril 2007 qui avaient déjà fait état d'une modification de la déclaration ont été reprises par l'ensemble des propriétaires qui représentent 89.35 % des propriétaires, le 18 février 2008.

[113] Or, il s'avère que la déclaration de copropriété a été modifiée et qu'en modifiant celle-ci, nécessairement le Syndicat constatait que certaines sections des parties communes devaient être affectées par le ScandinaVe condominium à l'usage exclusif des propriétaires. Il fallait donc amender la déclaration en substituant la case de rangement par espace de rangement. Et l'acte a été modifié et dûment autorisé par l'ensemble des copropriétaires. Rappelons ce que disait le juge Marc Lesage¹⁵ sur la modification de la déclaration :

29. Pour pouvoir modifier un contrat existant, on doit retrouver les mêmes conditions qui sont nécessaires à la formation d'un contrat, soit le consentement et la capacité des parties et une cause et un objet au contrat. Le consentement à la modification d'un contrat peut être expresse ou tacite. Lorsqu'elle est tacite, la Cour suprême a établi que le consentement pouvait s'inférer de tout comportement des parties.

30. La déclaration de copropriété est soumise par le Code civil à une procédure de modification qui lui est propre. Ce contrat liant toutes les parties peut être modifié si une majorité simple des copropriétaires présents à l'assemblée générale y consent. Lorsqu'il est question de modifier l'acte

¹⁵ Lemelin c. Labrousse, op. cit., note 4, page 6.

constitutif de copropriété, l'état descriptif des fractions ou la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif, une majorité spéciale préalable par le Code civil sera requise.

[114] En l'occurrence, il s'agit des articles 1097 et 1098 du Code civil du Québec. Il faut faire une distinction entre la déclaration de copropriété et l'acte constitutif qui en fait partie. Il s'agissait d'une décision visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété. Selon l'article 1096 du Code civil du Québec, cette décision doit être prise à la majorité des copropriétaires. S'il s'agit d'une décision qui concerne les actes d'acquisition d'aléation immobilière par le Syndicat, prenons par exemple la servitude ou les travaux de transformation et d'agrandissement de l'amélioration des parties communes avant la répartition du coût des travaux, la construction de bâtiment pour créer de nouvelles fractions ou la modification de l'acte de copropriété quant à l'état descriptif des fractions, la décision doit être prise aux trois quarts des membres selon l'article 1097 C.c.Q. Le tribunal est d'avis qu'il s'agit ici de cette situation que le trois quart des membres doit approuver et qu'ils ont approuvé.

[115] Il est bon de rappeler que nous ne sommes pas dans un changement de vocation de l'immeuble qui pour sa part, doit obtenir le consentement unanime de tous les représentants. Ce qui d'ailleurs n'est pas plaidé en l'espèce.

[116] Or, il s'avère que dans un cas comme de l'autre, les décisions ont été prises par 89.35% de l'ensemble des copropriétaires. Cette décision ne souffre d'aucune ambiguïté et la modification était par ailleurs totalement valide. Tout le processus de l'assemblée du 18 février s'est déroulé dans un climat de confrontation. Il a fallu que le Syndicat consulte des professionnels pour assurer la mise en œuvre de sa volonté et bien camper sa décision selon le bon véhicule procédural. Il s'avère qu'à l'analyse de l'ensemble des documents soumis, particulièrement la pièce P-12 [200-17-009688-086], et de l'ensemble des procès-verbaux, que les codemandeurs ont eu amplement le temps de faire valoir leur position. Vouloir prétendre une chose se conçoit, mais vouloir imposer sa volonté contre la volonté manifeste des autres est une autre chose. Comme le disait l'honorable André Forget de la Cour d'appel dans le dossier *Pierre W. Kilzi c. Le Syndicat des Co-propriétaires du 10,400 boul. l'Acadie* ¹⁶ :

« En ce domaine, comme en bien d'autres, il n'appartient pas aux tribunaux d'apprécier l'opportunité des décisions prises par un organisme représentatif, mais plutôt d'en déterminer la légalité ».

[117] Le tribunal est convaincu que l'attribution du propriétaire de l'unité privative et la modification de la déclaration de copropriété qui est votée par l'ensemble des copropriétaires conformément aux dispositions des articles 1097 et 1098 sont valides et qu'ils ne peuvent faire l'objet d'une annulation. Enfin, même s'il y avait une erreur de

¹⁶ Pierre W. Kilzi c. Le Syndicat des Co-propriétaires du 10,400 boul. l'Acadie, C.A. 200-09-007009-988, 24 septembre 2001.

procédure, ce dont le tribunal n'est pas convaincu, l'erreur si elle existe, n'affecte pas le résultat de l'assemblée. Ce n'est pas autrement que s'exprimait là aussi l'auteur Gagnon, page 451¹⁷.

« Le texte du premier alinéa de l'article 1103 C.c.Q., ne couvre donc pas toutes les causes de nullité pouvant affecter une décision de l'assemblée des copropriétaires. Nous croyons qu'une action intentée pour un motif autre que celui prévu dans cette disposition pourrait réussir à la condition que l'erreur reprochée affecte possiblement le résultat de l'assemblée » (soulignement ajouté).

[118] Enfin, la preuve est loin d'être évidente, que des pièces communes ou privées ont été transformées en salles d'eau, que ce soit selon le témoin de la Ville de Beaupré appelé à témoigner sur le plan (P-50) [200-17-009123-076] ou par le témoignage de Michel Tanguay et des autres copropriétaires

[119] Quant à la conclusion suivante :

➤ **ANNULER** les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12) :

...

- la résolution mentionnée à l'article 7 du procès-verbal (P-8) autorisant les mis en cause, Stéphane Poulin et Sophie Garon, à procéder eux-mêmes à des travaux sur les parties communes;

[120] Il s'avère selon la preuve que des travaux ont été entrepris par Stéphane Poulin et Sophie Garon particulièrement pour régler la présence de mulots. Ces travaux se sont avérés non complétés du moins pour le revêtement du plafond et du plancher. Voilà donc deux copropriétaires qui cherchent à finaliser des travaux, et ce, selon l'expression populaire, à même leurs poches.

[121] D'ailleurs, le seul sens pragmatique nous permet de comprendre que c'est à l'avantage de tous les copropriétaires que les travaux soient complétés et que si c'est la volonté des propriétaires de cette unité de payer ces frais et il n'y a aucun intérêt à vouloir leur reprocher.

[122] Il est évident que cette façon d'exécuter ces travaux verra à donner une plus value à l'immeuble et il est difficilement compréhensible que les codemandeurs se préoccupent de ce problème qui, somme toute, devrait apporter une plus value à l'ensemble de la propriété, et cela, en fonction des exigences personnelles des autres copropriétaires. Il n'y a rien dans la preuve qui permet de douter de la qualité des travaux et de leur pertinence d'autant plus que le défendeur Poulin s'est engagé à faire les travaux selon les normes (pièce P-12) [200-17-009688-086]. Cette demande ne sera pas retenue puisqu'elle est approuvée par l'ensemble des copropriétaires et

¹⁷ Christine GAGNON, op. cit., note 1, p. 451.

qu'en terme pragmatique, elle apporte une plus value à l'immeuble, ce dont les codemandeurs ne sauraient se plaindre. Enfin, le tribunal reprend là aussi les propos de l'auteur Gagnon ¹⁸.

« Le copropriétaire divis ne dispose pas non plus d'un pouvoir de disposition matérielle sur les parties communes comme il peut prétendre en avoir un sur sa partie privative. Il ne peut détruite, modifier, ni altérer les parties communes. Elles sont administrées et entretenues par le syndicat de copropriété. Toutes les décisions relatives à des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration les concernant sont impérativement prises par l'assemblée des copropriétaires. (soulignement ajouté).

[123] Or, c'est effectivement ce qui est convenu à cette assemblée par l'ensemble des autres copropriétaires.

[124] Il y a également la demande de :

➤ **ANNULER** les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12) :

...

la résolution mentionnée à l'article 8 du procès-verbal (P-8), visant l'engagement d'une firme d'avocats pour que les demandeurs cessent l'entreposage illégal de leurs biens dans les parties communes;

[125] Il est en preuve, et selon les photographies qui sont déposées (pièce D-29) [200-17-009688-086], que certains articles sont déposés pêle-mêle, et ce, dans les parties communes et comportent une certaine entrave à la circulation et à la propriété des lieux. D'ailleurs, les dispositions de la déclaration de la copropriété couvrent ces obligations (pièce P-11, art. 95 paragr. 5 et 6) [200-17-009123-076].

[126] Il est certain que cette procédure ou mesure a été mise de l'avant pour contrebalancer les nombreux reproches dont le Syndicat était l'objet. Il semble y avoir là une manœuvre dans le but littéral de combattre le feu par le feu. Le tribunal ne se posera pas la question sur l'opportunité et la justesse de cette décision. Ce tribunal constate que cette décision a été prise par l'ensemble des copropriétaires et qu'il s'agit là manifestement d'une conséquence du litige opposant les parties, et à ce titre, le tribunal n'interviendra pas sur cette décision. Ajoutons que par ailleurs, celle-ci n'a pas été l'objet d'une mise en oeuvre, et ce, même si les codemandeurs ont persisté dans leur refus d'enlever lesdits objets.

[127] Enfin quant à la prochaine résolution :

➤ **ANNULER** les résolutions suivantes adoptées le 18 février 2008 à la réunion des copropriétaires et mentionnées au procès-verbal (P-12) :

...

la résolution mentionnée à l'article 9 du procès-verbal (P-8), visant à modifier la déclaration de copropriété afin que chaque propriétaire soit tenu de maintenir allumé les lumières extérieures de l'immeuble, sous son contrôle, et ce, de 16 h à 17 h 30 du 15 octobre au 15 avril de chaque année et de 18 h à 7 h du 14 octobre au 16 avril de chaque année;

[128] Il est en preuve qu'effectivement, à certains moments, les lumières extérieures sont fermées. On doit sans doute comprendre que la formulation de cette résolution est en relation directe avec ce problème.

[129] Cette exigence s'avère bien fondée puisque la preuve révèle que les codemandeurs prétextent un branchement électrique douteux puisque les prises et les lumières communes sont dans leur boîte électrique. Ainsi, ils ferment littéralement la lumière dans les parties communes, et ce, dans des heures où les autres usagers en ressentent le besoin et la nécessité. Cette façon de faire (photos pièce D-30) [200-17-009123-076] n'apparaît pas dans les circonstances comme appropriées et légitimes. Donc, il n'y aura pas de conclusion puisque non seulement la déclaration de copropriété a été l'objet d'un consensus conforme aux dispositions du Code civil par la déclaration de copropriété, mais en plus, il s'agit là de la volonté manifeste des copropriétaires de vouloir régler un problème assez troublant. La preuve démontre d'ailleurs que cette exigence n'est pas et n'a pas été respectée par les demandeurs. Également, les défendeurs demandent, lors de leur plaidoirie, une ordonnance spécifique à cet effet, de contraindre les demandeurs à une ordonnance quant au maintien de la lumière. Le tribunal ne se prononcera pas quant à une semblable ordonnance, étant convaincu qu'en validant la déclaration de copropriété quant à l'exigence de la lumière que celle-ci deviendra nécessairement contraignable. On demande également :

➤ **ORDONNER** à la défenderesse que si des travaux sont à faire aux parties communes, d'engager des entrepreneurs accrédités conformément à la déclaration de copropriété (P-11);

[130] Voilà donc une exigence quelque peu étonnante de la part des codemandeurs. En effet, il a été mis en preuve qu'à l'origine, au cours de l'année 2005, les codemandeurs ont requis un entrepreneur spécialisé pour la pose de céramique et que ce dernier ne possédait pas les licences requises d'entrepreneur en construction (pièce D-35) [200-17-009123-076]. Voilà donc, aujourd'hui les codemandeurs qui se veulent plus rigoureux et exigent que l'installation se fasse par des entrepreneurs

accrédités. Le tribunal n'a aucune preuve que le Syndicat a requis des entrepreneurs qui ne sont pas qualifiés ou accrédités. Et d'ailleurs, il s'agit d'une exigence qui est réglementée par la loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction. C'est une loi d'ordre public qui astreint les propriétaires à un régime juridique obligatoire. Le tribunal n'autorisera pas cette conclusion qui relève beaucoup plus de la prévention que de la correction. Là encore, on demande :

➤ **ORDONNER** à la défenderesse à procéder aux travaux nécessaires pour que l'éclairage des parties communes soit sur un compteur séparé au nom de la défenderesse et à faire en sorte que les contôles de l'éclairage des parties communes soient installés hors des parties privatives;

[131] Il s'agit d'un reproche qui est fait par les codemandeurs puisqu'il semble que sur leur compteur électrique, il y ait des branchements de parties communes qui y soient rattachés. Or, il semble bien que selon leur prétention, le fait d'avoir un compteur électrique dans leur partie privative en ferait un élément privatif. Ce n'est pas ce que nous retrouvons à la lecture de la déclaration de copropriété (pièce P-2) [200-17-009688-086]:

« 2.2 PARTIES COMMUNES

...

4° les systèmes de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc. » (soulignement ajouté).

[132] Il s'agit donc d'une partie commune. Par ailleurs, à l'origine, les codemandeurs ont retenu la somme de 9 000 \$ chez le notaire Jean Morin, et ce, afin de s'assurer que les travaux de construction soient faits conformes et que le tout soit complété selon les normes. Cette somme a été libérée à la satisfaction des codemandeurs à l'égard de l'entrepreneur en construction et promoteur. Ce paiement libératoire fait en sorte que les griefs de construction et les raccordements qui peuvent être dénoncés sont couverts par le paiement libératoire et qu'aujourd'hui, cette exigence est l'illustration du ressentiment et de la nature du contentieux opposant les parties et le tribunal ne verra pas à prononcer une ordonnance à cet effet. Il y a également cette exigence :

➤ **ORDONNER** à la défenderesse de produire, une nouvelle assemblée convoquée conformément à la déclaration de copropriété, des états financiers et registres conformes à l'article 115 de la déclaration de copropriété (P-11);

[133] Voyons ce que dit l'article 115 de la déclaration de copropriété.

L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, états et documents suivants :

1. *Du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances, du budget prévisionnel ainsi que du rapport d'un comptable lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.*
2. *Du budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe lorsque l'assemblée est consultée sur le budget.*

[134] Il n'est pas question ici de bilan vérifié ou de rapport de mission d'examen tel que référé par la jurisprudence citée par les codemandeurs dans l'affaire *Boivin*¹⁹ déjà citée. Le tribunal ne retrouve pas des exigences d'états vérifiés ou de mission d'examen et il est en preuve que dans le passé, on n'exigeait pas des contraintes ni de formalismes à tout casser. Enfin, les propriétaires ont eu l'occasion de tenir une assemblée peu de temps avant l'audience et celle-ci fut annulée pour un motif d'ordre procédural et il est étonnant de voir que là et alors, les demandeurs avaient l'occasion de tenir une assemblée alors que tous étaient soucieux d'en avoir une et de connaître les finances de la copropriété. L'objet de ce reproche est nouveau puisque là aussi, dans le passé, on n'avait pas ces exigences. Pour toutes ces raisons, le tribunal n'accordera pas l'ordonnance requise. Finalement, une dernière demande :

- **ORDONNER** à la défenderesse de respecter la déclaration de copropriété eu égard à la tenue des assemblées délibérantes et des obligations du Syndicat;

[135] Là aussi, il s'agit d'une demande générale qui vise à contraindre la copropriété à respecter la règle de formalisme.

[136] Tout au long de leur procès, on a fait beaucoup état de la rigueur et de la procédure. Malheureusement, celles-ci ne doivent pas être le carcan de la démocratie au point d'ignorer la volonté des autres. Comme le disait si bien la Cour suprême dans l'affaire de *Hamel c. Brunelle et Labonté*²⁰ :

« La procédure est non la maîtresse, mais la servante de la justice ».

[137] Ici, il est évident que nonobstant les énoncés de gouvernance, l'important est que les objectifs voulus par la copropriété puissent exister, et se décider en sérénité et en transparence.

[138] Enfin, il ne faut pas perdre de vu les dispositions des articles 353 et 354 du Code civil qui prévoient que :

¹⁹ Boivin, op. cit., note 8.

²⁰ Hamel c. Brunelle et Labonté, 1977, 1 RCS, p. 147.

353. Les administrateurs ou les membres peuvent renoncer à l'avis de convocation à une réunion du conseil d'administration, à une assemblée des membres ou à une séance d'un autre organe.

La seule présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour contester la régularité de la convocation.

354. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration, d'une assemblée des membres ou d'une séance d'un autre organe.

Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations ou ce qui en tient lieu.

[139] Le tribunal reprend là aussi les propos de l'auteur Gagnon ²¹ :

« 495.2 Bien que cette règle puisse être appliquée tant à l'administrateur qu'au copropriétaire, elle est, en pratique, plus utile au sein du conseil d'administration que pour l'assemblée des copropriétaires, sauf peut-être dans le cas des plus petites copropriétés. Elle favorise la tenue rapide d'une réunion et simplifie les procédures lorsque l'organe d'administration n'est formé que de quelques personnes. Elle peut aussi avoir pour effet de valider la convocation d'une réunion affectée d'un vice ou bien encore l'absence totale de convocation, lorsque le membre du conseil ou de l'assemblée concerné est présent à l'assemblée ».

[140] Ici, par leur seule présence et par la possibilité de débattre aux assemblées, il y a une forme de validité qui ne peut être rejetée après coup puisqu'elle ne les sert plus. Le tribunal reprend le paragraphe 64 du jugement Tellier dans l'affaire Luc Boivin ²² :

Par conséquent, il y a irrégularité, mais on doit convenir que les conséquences sont mineures quant à la forme et ne semblent pas porter atteinte au fond. Annuler cette assemblée pour ce vice de procédure dans l'avis de convocation aurait pour conséquence de créer un vide juridique et d'obliger de reprendre une assemblée qui n'a pas créé d'injustice.

[141] Le tribunal n'ira pas dans le sens de cette conclusion, car pour accorder une semblable conclusion, il faudrait être convaincu que la déclaration n'est pas respectée.

INJONCTION

[142] Quant à l'injonction mandatoire soit le dossier n° 200-17-009331-083. Dans cette requête, il est demandé :

²¹ Christine GAGNON, op. cit., note 1, p. 453.

²² Boivin c. Syndicat, op. cit. note 7.

➤ **ORDONNER** à la défenderesse d'attribuer à ses frais, aux demandeurs dans les 30 jours du présent jugement, par acte notarié, le stationnement liséré en bleu à la pièce P-4 et que notification soit faite au mis en cause conformément à la déclaration de copropriété;

[143] Il est en preuve que selon la déclaration de copropriété, chaque propriétaire d'une fraction, a la jouissance exclusive d'un ou deux espaces de stationnement à l'extérieur conformément à l'acte constitutif de propriété. L'espace de stationnement est attribué selon l'article 13.2, à savoir:

Qu'au moment de l'établissement de la copropriété divisé sur l'immeuble par la publication de la présente déclaration de copropriété le déclarant à la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement pouvait être affectée à l'usage exclusif de la copropriété. Il conserve ce droit de jouissance et l'utilise dans chaque espace de stationnement temps et aussi longtemps qu'il n'attribue pas celui-ci à un copropriétaire comme si après stipulé.

Chaque copropriétaire d'une partie a droit à la jouissance exclusive d'au moins un espace de stationnement extérieur et l'endroit est exclusivement déterminé par le déclarant.

...

[144] Il est en preuve que l'espace de stationnement est déterminé et précisé pour et au bénéfice des codemandeurs. D'ailleurs, la pièce P-4 [200-17-009331-083] est lisérée en bleu à cet effet. Le tribunal s'est déjà prononcé dans le dossier 200-17-009688-086 sur l'espace de stationnement. Il ajouterait par analogie, la décision du juge Jean-Pierre Sénéchal dans le dossier Syndicat des copropriétaires Estuaire 1 inc. c. Royal Asselin²³ aux paragraphes 39, 40 et 74 de sa décision :

39. Le promoteur, comme tout autre, doit respecter la déclaration de copropriété. Celle-ci prévoit ses propres droits et ceux qu'il peut accorder. La déclaration de copropriété et le plan obligent tant les copropriétaires et leurs ayants droit que le promoteur et les administrateurs. Le promoteur ne peut par ailleurs céder des droits qu'il n'a pas lui-même.

40. En l'espèce, la déclaration de copropriété prévoit le nombre d'espaces de stationnement. Il ne peut y en avoir plus. Plus importants encore, ces espaces apparaissent sur un plan annexé à la déclaration de copropriété. Ce plan en fait partie. Il fait partie des documents qui établissent les droits des parties et leurs limitations.

74. Il n'y a donc pas lieu d'accueillir cette demande. (Soulignements ajoutés).

[145] Ainsi donc, la détermination des espaces de stationnement a été précisée et il est en preuve que les stationnements sont utilisés et qu'il n'y a aucun empêchement à ce faire pour les codemandeurs. la demande d'injonction apparaît sans objet. Bien que les codemandeurs possèdent l'intérêt juridique pour présenter leur injonction, nous ne retrouvons aucune contravention à la déclaration de copropriété qui puisse causer un préjudice sérieux ou irréparable.

[146] En raison donc de ces éléments, il n'y aura pas d'ordonnance concernant les stationnements.

[147] Il existe également une autre conclusion, à savoir :

- **ORDONNER** à la défenderesse d'attribuer à ses frais, aux demandeurs, dans les 30 jours du présent jugement, par acte notarié, une case de rangement accessible et de même grandeur et superficie que celle allouée à d'autres propriétaires d'unités privatives, le tout conformément à la déclaration de copropriété et que notification soit faite au mis en cause, conformément à la déclaration de copropriété;

[148] Cette conclusion par voie d'injonction mandatoire présuppose que pour y faire droit le demandeur doit avoir un droit clair et manifeste selon les paramètres mêmes voulus par les dispositions de l'injonction. Or, il n'en est rien. Les espaces de rangement et cases de rangement viennent d'un litige et d'une ambiguïté du contrat d'origine. Celui-ci a été corrigé selon la volonté exprimée par l'ensemble des autres copropriétaires.

[149] La procédure étant dirigée contre le Syndicat et les autres copropriétaires, les codemandeurs ne peuvent contraindre à la revendication de l'espace et la case de rangement. Ces droits ayant été cernés et précisés par la modification de l'acte de déclaration de propriété. Pour les mêmes arguments soulevés dans la réclamation en nullité sur les cases de rangement, le tribunal ne saurait donner droit à l'injonction.

- **ORDONNER** au mis en cause de mentionner à ses registres l'attribution aux demandeurs par la défenderesse de la case de rangement et de stationnement sur réception d'un avis à cet effet transmis conformément à la déclaration de copropriété;

[150] Il va de soi que la demande d'ajouter dans les registres l'attribution de ces espaces ne saurait recevoir d'application en raison de ce que ci-devant énoncé.

[151] Il s'agit de la même conclusion.

- **RÉSERVER** les recours du demandeur en dommages contre la défenderesse;

[152] Le tribunal n'autorisera pas cette réserve de recours qui, si l'on suit les prétentions des codemandeurs, relève d'un engagement qui leur a été promis mais non respecté. La réserve ne doit pas être adressée au Syndicat puisque la réserve ne s'adresse pas à lui, car ce n'est pas sa promesse.

HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES ET DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[153] Dans ce festin juridique, les demandeurs reconventionnels et les codéfendeurs revendiquent chacun de leur côté une compensation pour l'enjeu de ces débats. À ce chapitre, le tribunal reprendra l'opinion l'honorable juge André Rochon de la Cour d'appel dans *Viel c. Entreprises immobilières du terroir ltée* ²⁴ :

76. Je formule la question qui nous est posée comme suit : la conduite répréhensible, abusive et de mauvaise foi d'une partie sur le fond du litige permet-elle en soi à la partie adverse de réclamer les honoraires extrajudiciaires de son avocat à titre de dommages-intérêts?

77. Soit dit avec égards, les principes de la responsabilité civile m'inclinent à apporter une réponse négative à la question posée. En principe et sauf circonstances exceptionnelles, les honoraires payés par une partie à son avocat ne peuvent, à mon avis, être considérés comme un dommage direct qui sanctionne un abus sur le fond. Il n'existe pas de lien de causalité adéquat entre la faute (abus sur le fond) et le dommage. La causalité adéquate correspond à ou aux événements ayant un rapport logique, direct et immédiat avec l'origine du préjudice subi. Seul l'abus du droit d'estimer en justice peut être sanctionné par l'octroi de tels dommages. Il m'apparaît erroné de transformer l'abus sur le fond en un abus du droit d'estimer en justice dès qu'un recours judiciaire est entrepris. Quelques explications s'imposent.

78. Il est acquis au débat qu'une partie ne peut, règle générale, être compensée des honoraires payés à son avocat pour faire valoir ses droits. Le justiciable devra payer ces honoraires extrajudiciaires qu'il y ait ou non abus sur le fond. Les honoraires ne seraient d'ailleurs pas encourus si la partie adverse reconnaissait, dès le début des procédures judiciaires, sa faute même si cette dernière peut être qualifiée d'abus sur le fond (conduite abusive, répréhensible, scandaleuse, outrageante, de mauvaise foi). Dans ce cas, malgré la conduite abusive sur le fond, la partie n'aurait pas à déboursier inutilement des honoraires à son avocat. Cet exemple démontre l'absence de lien de causalité suffisant entre la faute et le dommage.

79. À l'inverse, peu importe qu'il y ait abus ou non sur le fond, une partie qui abuse de son droit d'estimer en justice causera un dommage à la partie adverse qui, pour combattre cet abus paie inutilement des honoraires judiciaires à son avocat. Il y a, dans ce cas, un véritable lien de causalité entre la faute et le dommage [...]

83. Lorsque la conduite d'une partie sur le fond du litige est répréhensible, scandaleuse, outrageante, abusive, de mauvaise foi, le juge des faits sera porté plus facilement à conclure que cette conduite s'est poursuivie lors du débat judiciaire. Je suis d'avis qu'il faut se méfier des automatismes en cette matière. L'abus sur le fond ne conduit pas nécessairement à l'abus du droit d'ester en justice. Règle générale et sauf circonstances exceptionnelles, seul ce dernier est susceptible d'être sanctionné par l'octroi de dommages (honoraires extrajudiciaires). Comme je l'examinerai plus loin, les faits de l'espèce sont un parfait exemple de cet énoncé.

[154] Également, dans une décision de la juge Danielle Richer dans *Jean-Claude Mahé c. Angéline Martel*²⁵ à son paragraphe 119 :

Quant au remboursement des honoraires extrajudiciaires de 60 000 \$ réclamés par le demandeur, le Tribunal est d'avis que cette demande est mal fondée, compte tenu de l'état actuel de notre droit. En l'espèce, il importe de préciser que la partie demanderesse n'a pas gain de cause sur tous les points en litige bien qu'elle ait réussi sur la majeure partie des points litigieux. De plus, rien dans la loi ne permet à la partie qui gagne une cause de réclamer de la partie perdante le remboursement des honoraires professionnels encourus pour la préparation de la cause et la tenue du procès. Seuls les dépens peuvent être accordés. Quant à la possibilité de recourir à la théorie de l'abus de droit pour réclamer des dommages-intérêts correspondant au montant des honoraires versés à son procureur, la Cour d'appel du Québec a limité considérablement cette possibilité depuis l'arrêt Vieth. En effet, dans cet arrêt, Monsieur le Juge André Rochon, parlant pour la Cour, nous rappelle que les tribunaux québécois ont interprété les articles 477 C.p.c. (re : les dépens) et 15 du Tarif des honoraires judiciaires des avocats (R.R.Q. 1981, ch. B-1, r. 13) comme n'autorisant pas l'octroi de dépens additionnels pour sanctionner la mauvaise foi et l'abus de procédures. On y précise que l'article 15 ne vise pas à sanctionner une conduite répréhensible ou abusive, mais bien une cause longue et très complexe.

[155] Il est certain qu'il y a un clivage majeur entre les parties. Ce clivage résulte d'une foule d'incompréhension mutuelle et réciproque qui découle sur une prise de position que le demandeur souhaitait vouloir consacrer par une rigueur que malheureusement, il n'avait pas de façon constante. Il a mis beaucoup d'énergie, il a écrit à plusieurs intervenants, notamment en écrivant une lettre à la Banque Royale pour avoir une copie de ses chèques en écrivant à la Ville de Beauport pour amener l'arpenteur géomètre sur les opérations cadastrales. Il a porté plainte au Barreau contre l'avocat Poulin qui était l'administrateur et le notaire Jean Morin a dû également répondre au Syndic de son ordre professionnel sur des exigences de comportement que le demandeur exigeait et il a été jusqu'à évoquer la possibilité de loger une plainte au Syndic du Barreau concernant le comportement du procureur des défendeurs (pièce P-18) [200-17-009688-086] dans une lettre du 3 novembre 2009.

[156] Toujours selon l'auteure Gagnon ²⁶,

« 495. Le législateur québécois n'a pas voulu encourager les copropriétaires à se lancer dans des attaques injustifiées contre les décisions de l'assemblée, ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes sur le syndicat et la copropriété, en créant une incertitude pendant la durée des procédures. C'est pourquoi le tribunal a la liberté de condamner à des dommages-intérêts un demandeur qui intente une action futile ou vexatoire ».

[157] Le tribunal se permettra d'ajouter quelques réflexions à cet effet. On s'entend à dire que la ténacité est une qualité et que l'entêtement est un défaut. La ligne de démarcation entre la qualité et le défaut est mince. Elle est une appréciation pour chaque cas et découle d'un critère de raisonnabilité. Dans un recours pour abus de droit, il nous semble évident que si nous en venons à la conclusion qu'il s'agit d'une procédure qui relève de l'entêtement beaucoup plus que de la ténacité que ce recours est ouvert. L'entêtement devenant une manifestation qu'à l'évidence le recours est inutile et voué à un échec de façon quasi automatique. Dans le cas qui nous occupe, est-ce que les demandeurs furent tenaces ou entêtés?

[158] Le codemandeur Caron est un homme avisé qui possède une certaine expérience de la vie et de ses exigences. Il connaît très bien les outils qui sont mis à sa disposition et il ne se prive pas de s'en servir. Est-ce que ce faisant, il devient un élément d'oppression à l'égard des autres propriétaires? L'analyse de ses prétentions, quant à la nullité de la réunion du 10 octobre 2007 démontre qu'il n'avait pas tort, du moins quant à la forme. D'ailleurs, il n'y aura pas de condamnation aux dépens dans le rejet de son recours. La preuve démontre que les résolutions ont été, malheureusement pour eux, l'objet d'une correction et d'une mise aux normes le 18 février 2008. Malheureusement, même s'il pouvait avoir raison sur certaines prétentions à l'origine, il n'abandonne pas, il se montre persévérant, drapé d'une rigueur procédurale qu'il veut absolue. Évidemment, il s'est dépensé beaucoup d'énergie. Malgré tout, il a quand même tendu la main dans un courriel adressé à madame Blouin le 25 avril 2008 dans lequel il cherchait alors une avenue de solution en suggérant une rencontre autour d'un café (pièce P-26) [200-17-009688-086]. Malheureusement ce courriel et cette opportunité seront refusés lors d'une réponse à cet effet selon la lettre transmise par les procureurs des codemandeurs le 9 mai 2008 (pièce 27) [200-17-009688-086].

[159] Le Syndicat et les codéfendeurs n'aident pas leur cause dans la réunion du 18 février 2008. On interpelle les codemandeurs sur un objet, somme toute, bien futile soit les objets et matériels divers qui traînent dans les parties communes. Voilà une belle façon d'attiser le feu. Il n'y a pas de solution véritable au problème.

[160] Quant à la codemanderesse Clémence Bond, à l'évidence, on voit bien que celle-ci a le souci dépaier son conjoint, de le secorder et de le supporter dans ce qui semble bien plus une épreuve qu'un problème.

[161] Le tribunal considère qu'en rejetant le recours avec dépens, la sanction est amplement suffisante puisque les honoraires judiciaires pour la couverture de ce problème sont importants et sans communes mesures avec la solution recherchée.

[162] Le tribunal est bien conscient que son jugement met fin à la controverse administrative et judiciaire, du moins à ce stade-ci. Cependant, il n'a pas le mérite de résoudre les relations entre les parties. Le seul espoir réside en ce que le peu de sagesse qui reste saura survivre et permettre à tous les intervenants de jouir de leur propriété en sérénité et en paix, mais surtout, de pouvoir dire qu'en achetant cette copropriété, ils ont fait un bon placement ce qui, en raison des enjeux monétaires consacrés à l'heure actuelle, se révèle tout à fait inopportun.

[163] À ce chapitre, le tribunal reprendra les commentaires du Juge Jacques Viens dans le dossier de *Monique McNicoll*²⁷, à son paragraphe 50 :

Bref, même si nous sommes d'avis que les honoraires extrajudiciaires dont chaque partie a fait état à l'audience nous paraissent bien élevés dans les circonstances et même si nous sommes d'avis que ces sommes auraient pu être utilisées autrement nous n'y voyons pas de motif justifiant d'imputer à l'une ou l'autre des parties d'assumer les honoraires extrajudiciaires des avocats de l'autre partie. (soulignement ajouté)

[164] Le tribunal ne voit aucun élément de mauvaise foi. Il est évident que le comportement des codemandeurs est probablement harassant et sûrement contraignant et cette source est motivée par une foi et une conviction absolues à l'égard de leurs droits. Malheureusement, leur perception et leur analyse de ce droit ne peuvent être validées par le tribunal.

[165] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

Dans le dossier 200-17-009123-076

[166] **REJETTE** l'action des demandeurs;

[167] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs;

[168] **LE TOUT** sans frais;

200-17-009123-076
200-17-009331-083
200-17-009688-086

PAGE : 43

Dans le dossier 200-17-009331-083

[169] **REJETTE** la requête en injonction permanente des demandeurs;

[170] **LE TOUT** avec dépens;

Dans le dossier 200-17-009688-086

[171] **REJETTE** l'action des demandeurs avec dépens;

[172] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs, sans frais.


MARTIN DALLAIRE
Juge à la Cour supérieure

M^e Steeve Demers

Avocat des demandeurs

M^{es} Quessy Henry St-Hilaire

M^e David Lacoursière

Avocat des défendeurs et mis en cause

M^{es} Hickson Noonan

Dates 7, 8, 9, 10 décembre 2009

d'audience : 12, 15, 16 et 18 février 2010