

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

**COUR SUPÉRIEURE**

---

NO : 200-17-009123-076

**CLÉMENCE BOND**

**DENIS CARON**

APPELANTS-Demandeurs

c.

**MICHEL TANGUAY**

**JOSÉE ARSENAULT**

**LE SCANDIVAVE CONDOMINIUM INC.**

**DENISE MARTEL**

**SOPHIE GARON**

**STÉPHANE POULIN**

**JOSÉE VILLENEUVE**

**YVON MANTHA**

**HÉLÈNE BLOUIN**

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-  
PRÉ**

INTIMÉS-Défendeurs

et

**Me JEAN MORIN**

**9143-7541 QUÉBEC INC.**

MIS EN CAUSE-Mis en cause

---

## INSCRIPTION EN APPEL

---

Les appelants inscrivent par les présentes en appel le jugement rendu en l'instance le 18 mai 2010 par l'honorable juge Martin Dallaire, J.C.S. Le présent dossier judiciaire a été réuni aux dossiers no 200-17-009331-083 et 200-17-009688-086 et un seul jugement a été prononcé à l'égard des trois dossiers. L'enquête et l'audition en première instance ont duré huit jours.

La Cour supérieure a commis des erreurs manifestes, qui sont déterminantes au point d'infirmer le jugement rendu dans les trois instances, à propos des questions suivantes :

- a) elle a fait défaut de constater que l'assemblée des copropriétaires du 10 octobre 2007 a été irrégulièrement convoquée, étant donné que les règles prévues à la déclaration de copropriété n'ont pas été suivies, ce qui entraîne la nullité des résolutions qui y ont été adoptées;
- b) elle a fait défaut de constater l'illégalité de la résolution de l'assemblée des copropriétaires du 10 octobre 2007 visant la publication d'une hypothèque légale contre la fraction des demandeurs, étant donné que le processus impératif prévu au *Code civil du Québec* pour la contribution des copropriétaires aux charges communes n'avait pas été suivi (par. 78 à 84 du jugement);
- c) elle a attribué à l'assemblée des copropriétaires le pouvoir de prendre des mesures de recouvrement des charges communes, alors que ce pouvoir appartient en exclusivité au conseil d'administration du syndicat (par. 83 du jugement);
- d) elle a refusé de se prononcer à propos de l'annulation de résolutions adoptées par l'assemblée des copropriétaires le 10 octobre 2007 et le 18 février 2008 sous le prétexte que de telles résolutions n'avaient pas été mises en œuvre, ce qui ne constitue d'aucune façon une condition du recours accordé à chaque copropriétaire par l'article 1103 du *Code civil du Québec* (par. 84, 86 et 126 du jugement);
- e) elle a refusé de se prononcer à propos de l'annulation d'une résolution de l'assemblée des copropriétaires du 10 octobre 2007 sous le prétexte que le même sujet avait fait l'objet d'une autre résolution lors de l'assemblée des

copropriétaires du 18 février 2008, ce qui ne modifie pourtant en rien l'illégalité de la résolution en question et ne peut rétroactivement conférer une quelconque validité ni à résolution du 10 octobre 2007, ni aux actes accomplis sur la base de cette résolution (par. 86, 102 et 158 du jugement);

- f) elle a pris prétexte de ce qu'elle qualifie d'« accord » de la part de l'appelant Caron et aussi de ce qu'elle qualifie de « consensus unanime de tous les intervenants » pour refuser de trancher la validité d'une résolution de l'assemblée des copropriétaires du 10 octobre 2007 attribuant un droit de passage et une servitude d'aqueduc au bénéfice de tiers par rapport à la copropriété, alors que l'assiette de ces droits est indéfini, transformant ainsi la question de la validité intrinsèque d'un droit réel en une question de consentement des copropriétaires (par. 90 du jugement);
- g) sous prétexte qu'il s'agit d'une « petite copropriété » et qu'il existe des incertitudes quant aux coûts, ce qui constitue des considérations non pertinentes, elle a refusé la nomination d'un administrateur externe pour la copropriété alors qu'il s'agit d'une mesure rendue nécessaire par le laxisme au sein de la copropriété (par. 92 à 98 du jugement);
- h) elle a fait défaut de constater que l'assemblée des copropriétaires tenue le 18 février 2008 a refusé sans droit d'intégrer à l'ordre du jour de l'assemblée les sujets que les appelants y avaient ajoutés dans l'exercice du droit qui leur est conférés par l'article 1088 du *Code civil du Québec*, et donc que cette assemblée a été tenue dans l'illégalité et que les décisions qui y ont été prises sont nulles;
- i) elle a fait défaut de constater que la déclaration de copropriété limite le pouvoir du promoteur d'attribuer des espaces de stationnement situés sur une partie commune de la copropriété aux seules personnes qui sont copropriétaires (par. 104 à 109 du jugement);
- j) elle a fait défaut de constater que la résolution du 18 février 2008 qui attribue une partie de ces espaces de stationnement le fait en contravention avec la déclaration de copropriété, puisque des personnes extérieures à la copropriété en sont bénéficiaires (par. 104 à 109 du jugement);
- k) elle a privé les appelants du bénéfice des droits indivis qu'ils détiennent dans les parties communes de la copropriété en refusant d'appliquer les dispositions claires de la déclaration de copropriété quant à l'usage de ces parties communes dans l'attribution des espaces de stationnement en

concluant qu'il s'agissait d'une question qui n'était pas de leur ressort (par. 106 du jugement);

- l) elle a privé les appelants du bénéfice des droits indivis qu'ils détiennent dans les parties communes de la copropriété en considérant que, parce qu'ils ont le bénéfice d'un espace de stationnement sur une partie commune de la copropriété, ils sont privés de tout droit de regard quant au respect de la déclaration de copropriété en ce qui a trait à l'utilisation des autres espaces de stationnement situés sur une partie commune de la copropriété (par. 107 et 108 du jugement);
- m) elle a fait défaut de constater que la résolution du 18 février 2008 qui autorisait la transformation d'une case de rangement en salle de bain dans une partie commune de la copropriété changeait la nature et la destination de cette partie commune et constituait un abus de la majorité (par. 110 à 118 du jugement);
- n) elle a dépossédé le syndicat de l'un de ses attributs essentiels en refusant d'invalider une résolution du 18 février 2008 autorisant les copropriétaires d'une fraction à procéder à leur entière discrétion à des travaux sur des parties communes de la copropriété, sous le prétexte que ces copropriétaires assumaient le coût des travaux et qu'il en résulterait éventuellement une plus-value pour l'immeuble (par. 119 à 123 du jugement);
- o) bien qu'elle ait considéré la position de l'assemblée des copropriétaires comme étant « futile » et destinée à « attiser le feu », elle a fait défaut de constater que la résolution de l'assemblée des copropriétaires du 18 février 2008 visant l'engagement d'une firme d'avocat pour que les appelants cessent l'entreposage de biens dans certaines parties communes était partielle puisqu'elle ne visait que les appelants (par. 124 à 126 et 159 du jugement);
- p) elle a fait défaut de constater le caractère totalement déraisonnable et arbitraire de la résolution de l'assemblée des copropriétaires du 18 février 2008 exigeant de chaque copropriétaire de maintenir certaines lumières extérieures de l'immeuble allumées de 16h00 à 7h30 du 15 octobre au 15 avril et de 18h00 à 7h00 du 14 octobre au 16 avril, ce qui entrave la mobilité des copropriétaires et porte atteinte à la jouissance de leur fraction (par. 127 à 129 du jugement);
- q) elle a porté atteinte du droit de propriété indivis des appelants dans les parties communes de la copropriété en refusant d'accorder une demande

exigeant que des entrepreneurs accrédités soient embauchés par le syndicat lorsque des travaux sont effectués aux parties communes de la copropriété (par. 130 du jugement);

- r) elle a confondu les recours que les appelants peuvent avoir contre leur vendeur, d'une part, et les droits des appelants envers le syndicat, d'autre part, en refusant une demande visant à empêcher que les appelants n'aient à assumer personnellement une partie des dépenses d'électricité relatives aux parties communes de la copropriété (par. 131 et 132 du jugement);
- s) elle a privé les appelants des droits qui leur sont accordés par la loi et par la déclaration de copropriété en ce qui a trait aux informations de nature financière qui doivent leur être transmises, sous prétexte que de telles informations n'étaient pas transmises par le passé (par. 133 et 134 du jugement);
- t) elle a privé les appelants des droits qui leur sont accordés par la loi et par la déclaration de copropriété en ce qui a trait à la tenue des assemblées des copropriétaires sous le prétexte qu'elle les trouvaient trop formalistes (par. 135 à 141 du jugement);
- u) elle a refusé d'émettre une ordonnance d'injonction forçant le respect de la déclaration de copropriété quant à l'attribution aux appelants d'un espace de stationnement et laissant les appelants dans une situation juridique floue et incertaine quant à leur droit d'utilisation d'un espace de stationnement, ce qui affecte leur titre de propriété (par. 142 à 146 du jugement);
- v) elle a refusé d'émettre une ordonnance d'injonction concernant l'attribution aux appelants d'une case de rangement, privant ainsi ces derniers des droits qui leurs sont accordés par la déclaration de copropriété (par. 147 à 150 du jugement);
- w) elle a refusé d'annuler les résolutions de l'assemblée des copropriétaires du 10 octobre 2007 tout en reconnaissant pourtant que l'appelant Caron « n'avait pas tort, du moins quant à la forme », dans ses prétentions à ce sujet (par. 158 du jugement);
- x) elle a fait défaut de constater que la conduite abusive des intimés justifiait une condamnation pour les honoraires extrajudiciaires encourus par les appelants (par. 153 à 165 du jugement);

- y) par son jugement, la Cour supérieure crée au sein de cette copropriété une zone de non-droit dans laquelle les décisions sont prises sans égard aux règles de droit qui doivent la régir, mais uniquement en fonction de la volonté de la majorité;
- z) la Cour supérieure remet ainsi en cause l'ensemble du régime de la copropriété et crée une incertitude juridique fondamentale quant au fonctionnement des institutions mises en place par le législateur québécois en matière de copropriété divise.

Étant donné que les procureurs soussignés n'ont pu avoir accès à la transcription de la preuve et à l'ensemble des pièces déposées en première instance, les appelants réservent leur droit de demander la permission de produire un énoncé supplémentaire.

Les appelants demanderont à cette honorable Cour de conclure comme suit :

**ACCUEILLIR** l'appel, avec dépens;

**ET PROCÉDANT À RENDRE JUGEMENT AU MÉRITE DES PROCÉDURES :**

**ACCUEILLIR** la requête introductive d'instance amendée;

**DÉCLARER** la résolution du 10 octobre 2007, pièce P-12, relativement au mandat accordé à Me Jean Morin, notaire, de publier une hypothèque légale contre l'unité des APPELANTS-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 Me 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 Me 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;

**NOMMER** un administrateur externe aux fins de devenir administration 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 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;

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

Montréal, le 17 juin 2010

  
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR, s.e.n.c.r.l.  
Procureurs des APPELANTS-Demandeurs

**BORDEREAU DE TRANSMISSION POUR  
SIGNIFICATION PAR TÉLÉCOPIEUR  
(Arts. 140.1 et 146.0.2 C.p.c.)**

<b>DE :</b>	<b>DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.n.c.r.l.</b> <b>Me Yves Joli-Coeur</b> 2000, avenue McGill College, Bureau 1600 MONTRÉAL (Québec) H3A 3H3 Téléphone : (514) 287-9535 Télécopieur : (514) 499-0469
<b>NOTRE DOSSIER :</b>	302728-1
<b>À :</b>	Me David Lacoursière
<b>ÉTUDE :</b>	Gestion Hickson Noonan Inc.
<b>NUMÉRO DU TÉLÉCOPIEUR RÉCEPTEUR :</b>	1-418-527-6938
<b>DATE ET HEURE DE TRANSMISSION :</b>	(Le rapport de transmission broché à l'original de la procédure signifiée indique la date et l'heure de transmission)
<b>NUMÉRO DU TÉLÉCOPIEUR D'ENVOI :</b>	(514) 499-0469
<b>NOMBRE TOTAL DE PAGE TRANSMISES :</b>	9 pages
<b>NO. DE COUR</b> 200-17-009123-076  <b>PROCÉDURE SIGNIFIÉE</b> Inscription en appel	

N.B. : Si cette télécopie vous est transmise par erreur, veuillez en aviser immédiatement l'expéditeur (**Yves Joli-Coeur**) et lui retourner par courrier la transmission originale reçue.

No: 200-17-009123-076

**COUR SUPÉRIEURE**  
District de Québec

**CLÉMENCE BOND et al**  
APPELANTS-Demandeurs

c.  
**MICHEL TANGUAY et als**  
INTIMÉS-Défendeurs

Et  
Me JEAN MORIN et al  
MIS EN CAUSE-Mis en cause

Inscription en appel

ORIGINAL

BD 3477 N/réf : 302728-1

Me Yves Joli-Coeur  
**DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.n.c.**  
2000, Avenue McGill College  
Bureau 1600  
Montréal, Québec H3A 3H3  
TÉL. : (514) 287-9535  
FAX. : (514) 499-0469

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* TX REPORT \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

TRANSMISSION OK

TX/RX NO 2757  
 RECIPIENT ADDRESS #38914185276938  
 DESTINATION ID  
 ST. TIME 06/17 10:12  
 TIME USE 01'53  
 PAGES SENT 9  
 RESULT OK

**BORDEREAU DE TRANSMISSION POUR  
 SIGNIFICATION PAR TÉLÉCOPIEUR  
 (Arts. 140.1 et 146.0.2 C.p.c.)**

**DE :** DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.n.c.r.l.  
 Me Yves Joli-Coeur  
 2000, avenue McGill College, Bureau 1600  
 MONTRÉAL (Québec) H3A 3H3  
 Téléphone : (514) 287-9535  
 Télécopieur : (514) 499-0469

**NOTRE DOSSIER :** 302728-1

**À :** Me David Lacoursière  
**ÉTUDE :** Gestion Hickson Noonan Inc.

**NUMÉRO DU TÉLÉCOPIEUR RÉCEPTEUR :** 1-418-527-6938

**DATE ET HEURE DE TRANSMISSION :** (Le rapport de transmission broché à l'original de la  
 procédure signifiée indique la date et l'heure de transmission)

**NUMÉRO DU TÉLÉCOPIEUR D'ENVOI :** (514) 499-0469

**NOMBRE TOTAL DE PAGE TRANSMISES :** 9 pages

**NO. DE COUR**  
 200-17-009123-076

**PROCÉDURE SIGNIFIÉE**  
 Inscription en appel

N.B. : Si cette télécopie vous est transmise par erreur, veuillez en aviser immédiatement l'expéditeur (Yves Joli-Coeur) et lui retourner par courrier la transmission originale reçue.

NO : 200-17-009123-076

---

**COUR SUPÉRIEURE**  
District de Québec

---

**CLÉMENCE BOND**  
**DENIS CARON**

APPELANTS-Demandeurs

c.

**MICHEL TANGUAY et als**

INTIMÉS-Défendeurs

Et

**Me JEAN MORIN et al**

MIS EN CAUSE-Mis en cause

---

**INSCRIPTION EN APPEL**

---

ORIGINAL

BD 3477

N/réf : 302728-1

Me Yves Joli-Coeur  
**DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.n.c.**  
Bureau 1600  
2000, Avenue McGill College  
Montréal, Québec H3A 3H3  
TÉL.: (514) 287-9535  
FAX.: (514) 499-0469

