

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N°: 200-32-056508-129

Date : le 23 septembre 2013

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE R. PETER BRADLEY, J.C.Q.

---

**DENIS CARON**  
**-ET-**  
**CLÉMENCE BOND-CARON**  
88, rue Turcot, Québec (Québec) G1B 2N2

Partie demanderesse

**c.**

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ**  
999, Edmond-Massicotte, Québec (Québec) G1X 4M3

Partie défenderesse

---

## JUGEMENT

---

[1] La demande porte sur 6 griefs de la partie demanderesse, copropriétaires d'une unité, déposés contre la partie défenderesse, le Syndicat des copropriétaires.

[2] GRIEF 1 – CHARGES RÉCLAMÉES EN TROP POUR L'ENTRETIEN DES STATIONNEMENTS À DES TIERS

[3] À cet égard, la partie demanderesse allègue qu'à la suite d'un acte notarié fixant à 23 le nombre de stationnements de la copropriété, la partie défenderesse refuse de lui rembourser la somme de 381,43 \$ pour les charges réclamées en trop quant à l'entretien

des stationnements à des tiers, le tout en infraction avec l'article 22.1 de la Déclaration de copropriété.

[4] Or, le 2 novembre 2010 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 9 : *Stationnement*, il est fait état que les copropriétaires discutent et s'interrogent sur le nombre de stationnements déjà attribués à la phase 2 en vertu de l'acte d'attribution.

[5] Après discussion et sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement de convertir les stationnements ayant été attribués à la phase 2 en stationnements visiteurs pouvant être utilisés au bénéfice des phases 1 et 2 et que tous les coûts d'aménagement de ces stationnements visiteurs soient à la charge de la phase 2 et que, dans l'éventualité d'un refus, il soit proposé que les stationnements attribués à la phase 2 soient disposés ou utilisés à la discrétion de la phase 1.

[6] Malgré cela, le plan tel que soumis par les parties relativement à l'attribution des stationnements et, partant, quant aux frais concernant leur entretien supporte davantage la prétention de la partie demanderesse quant à l'existence de 23 stationnements plutôt que de 16 selon la prétention de la partie défenderesse.

[7] Par ailleurs, la réclamation de la partie demanderesse porte sur chacune des années 2007 à 2010. Toutefois, vu que la demande de la partie demanderesse a été déposée en 2012 alors que le délai de prescription est de 3 ans selon l'article 2925 du *Code civil du Québec*, il y a lieu de conclure que la réclamation pour les années 2007 et 2008 est prescrite; mais non pour les années 2009, 2010 et 2011.

[8] Il s'ensuit que la réclamation de la partie demanderesse quant au grief 1 est accueillie partiellement pour la somme de 201,38 \$.

[9] GRIEF 2 – EMPLOI D'UN SURPLUS POUR LE PAIEMENT DES TRAVAUX DE PEINTURE

[10] À cet égard, la partie demanderesse allègue que, lors d'une assemblée des copropriétaires tenue le 2 novembre 2010, une décision quant à l'usage d'un surplus pour le paiement de travaux de peinture a été prise et l'administratrice de la copropriété a appliqué une réduction du montant réclamé pour les travaux à tous les copropriétaires à l'exception de la partie demanderesse.

[11] Or, le 2 novembre 2010 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 6 : *Frais communs 2010*, il est fait état qu'un surplus important existe pour les années antérieures puisque davantage de frais communs ont été payés que les dépenses encourues. Il est alors soumis qu'il serait opportun d'utiliser ce surplus pour acquitter les travaux de peinture ou pour être retourné aux copropriétaires.

[12] Après discussion et sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement que le surplus des années antérieures sera utilisé pour l'acquittement des travaux de peinture du bâtiment.

[13] Aussi, le 16 avril 2011 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 3 : *Teinture du bâtiment*, il est fait état que le prix des travaux sera réparti entre les copropriétaires au prorata de leur fraction et qu'une partie des frais sera prise à même le trop-perçu des frais communs de 2010 tel qu'il avait été convenu lors de l'assemblée du 2 novembre 2010.

[14] Cependant, aucune proposition n'est adoptée en ce sens par l'assemblée.

[15] De plus, aucune proposition de l'assemblée n'a été adoptée pour priver la partie défenderesse de son surplus des frais communs par rapport aux dépenses encourues faute de paiement par celle-ci du montant exact de ses frais communs.

[16] Dès lors, la réclamation de la partie demanderesse quant au grief 2 s'avère bien fondée pour la somme de 848,52 \$.

[17] GRIEF 3 – RÉCLAMATION D'UNE SOMME DE 703,48 \$

[18] À cet égard, la partie demanderesse allègue que, lors d'une assemblée tenue le 16 avril 2011 où les états financiers pour l'année 2010 ont été adoptés et alors que la partie demanderesse n'avait aucune dette envers la copropriété, la partie défenderesse s'est acharnée et a exigé par la menace d'une hypothèque légale le paiement d'une somme de 703,48 \$.

[19] Or, le 16 avril 2011 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat alors que les états financiers pour l'année 2010 sont adoptés mais ne font pas état du

non-paiement par la partie demanderesse de ses frais communs de l'année 2010 et selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 6 – *États financiers*, il est fait état que, sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement d'adopter les états financiers.

[20] Toutefois, le 10 décembre 2011 se tient une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 3 – *Ajouts et ajustements au budget 2011*, il est fait état que le Syndicat doit solliciter une contribution supplémentaire des copropriétaires pour combler le déficit provoqué par le

non-paiement par la partie demanderesse de ses frais communs de l'année 2010 et selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 6 – *États financiers*, il est fait état que, sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement d'adopter les états financiers.

[20] Toutefois, le 10 décembre 2011 se tient une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 3 – *Ajouts et ajustements au budget 2011*, il est fait état que le Syndicat doit solliciter une contribution supplémentaire des copropriétaires pour combler le déficit provoqué par le fait que la partie demanderesse n'a pas payé ses frais communs pour l'année 2010; de même, à l'item 4 – *Défaut de paiement de l'unité 105 H*, il est fait état qu'un professionnel devra être mandaté pour que soit publiée une hypothèque légale afin de récupérer les sommes dues au Syndicat par la partie demanderesse. Dès lors, sur proposition appuyée, il est décidé unanimement que l'administratrice mandate un professionnel dans le but de faire publier une hypothèque légale sur l'unité de la partie demanderesse afin de récupérer les sommes dues au Syndicat.

[21] GRIEF 4 – CONTRIBUTION POUR LA GESTION DES ORDURES DES VOISINS

[22] À cet égard, la partie demanderesse allègue que, lors de l'adoption du budget de l'année 2010, elle a constaté que la partie défenderesse a exigé une contribution notamment pour la gestion des ordures des voisins.

[23] Or, le 2 novembre 2010 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée à l'item 5 – *Prévisions budgétaires 2010*, il est fait état qu'une proposition de budget pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2010 est annexée (Annexe 5).

[24] À l'examen de la proposition du budget telle qu'annexée, l'on peut constater qu'aucun frais relatif à la gestion des ordures n'y apparaît.

[25] Après discussion et sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement d'adopter le budget pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2010.

[26] GRIEF 5 – REMBOURSEMENT SANS AUTORISATION DE SOMMES À UN EX-ENTREPRENEUR ET EX-ADMINISTRATEUR

[27] À cet égard, la partie demanderesse allègue que, lors de l'examen des états financiers soumis le 2 novembre 2010 et le 16 avril 2011, elle a constaté qu'un ex-entrepreneur et ex-administrateur s'est remboursé sans autorisation d'une somme de 374 \$ pour dépenses d'électricité et a conservé un remboursement d'une somme de 1500 \$ d'un fournisseur devant être remis à la copropriété.

[28] Or, le 2 novembre 2010 se tient l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 4 : *États financiers 2009*, il est fait état de l'Annexe 5 intitulée : Résultat de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2009 où apparaît une somme de 374 \$ à l'item électricité du chapitre des charges communes.

[29] Après discussion et sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement d'adopter l'état de l'exercice financier terminé le 31 décembre 2009.

[30] Aussi, le 16 avril 2011 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, il est fait état à l'item 6 : *États financiers* que la partie demanderesse demande des détails concernant un chèque de 1500 \$ ayant été fait au nom de Michel Tanguay pour des travaux de peinture de la bâtisse.

[31] Après discussion et sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement d'adopter les états financiers.

[32] GRIEF 6 – FRAIS JURIDIQUES PAYÉS INDÛMENT À UN PROCUREUR

[33] À cet égard, la partie demanderesse allègue que des sommes ont été payées indûment à un procureur par la partie défenderesse car s'agissant de frais juridiques pour fins personnelles de copropriétaires.

[34] Or, la facture en cause datée du 14 décembre 2010 couvre les services juridiques rendus par les avocats du Syndicat des copropriétaires pour la période du 31 août 2010 au 13 décembre 2010 relativement à l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat tenue le 2 novembre 2010.

[35] Le 2 novembre 2010 se tient l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat et, selon le procès-verbal de cette assemblée, à l'item 11c : *Varia – Confirmation du mandat de Hickson Noonan et M<sup>e</sup> David Lacoursière*, il est fait état qu'il y aurait lieu de confirmer le mandat donné à ces avocats pour les fins de cette assemblée générale des copropriétaires.

[36] Dès lors, sur proposition appuyée, il est décidé majoritairement de confirmer ce mandat.

[37] Ainsi, quant aux griefs 3, 4, 5 et 6, la demande de la partie demanderesse ne peut être accueillie car elle remet en question la légalité des décisions prises par l'assemblée générale ou spéciale des copropriétaires lesquelles ont un effet obligatoire pour tous les copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été déclarées invalides par un tribunal compétent<sup>1</sup>.

[38] À cet égard, l'article 1103 C.c.Q. permet à tout copropriétaire de demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée des copropriétaires notamment si elle est partielle, 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.

[39] Quant au tribunal compétent, il ne peut s'agir de la Cour du Québec Division des petites créances car une demande en nullité de la légalité de décision réelle prise par l'assemblée générale ou spéciale des copropriétaires ne constitue pas une créance telle que définie à l'article 953 du Code de procédure civile<sup>2</sup>.

[40] De plus, cette demande en nullité doit, sous peine de déchéance, être déposée dans les 60 jours de l'assemblée en cause<sup>3</sup>; ce qui n'apparaît pas avoir été fait en l'espèce.

[41] En conclusion, la demande de la partie demanderesse est accueillie pour la somme de 1049,90 \$ (201,38 \$ + 848,52 \$).

---

<sup>1</sup> Christine Gagnon, *La Copropriété divisée*, 2<sup>e</sup> édition, 2007, Éditions Yvon Blais inc., 490, p. 446; *Lapointe c. Syndicat des copropriétaires « Les jardins Honoré-Beaugrand 2430 »*, C.Q. 500-32-062527-017, le 12 avril 2002, j.J. Paquet.

<sup>2</sup> *Lavigueur c. La copropriété Les Alcôves du Palais*, C.Q. 200-32-025725-010, le 8 février 2002, j. M. Abud.

<sup>3</sup> Article 1103 C.c.Q.

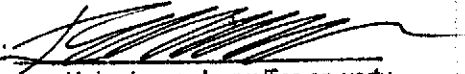
**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[42] **CONDAME** la partie défenderesse à payer 1049,90 \$ à la partie demanderesse avec l'intérêt légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue par la loi à compter du 22 février 2012 et des frais judiciaires de 132 \$;

[43] **REJETTE** la demande quant au reste.

  
\_\_\_\_\_  
**R. PETER BRADLEY, J.C.Q.**

**COPIE CONFORME**

PAR :   
"Personne désignée par le greffier en vertu  
des articles 44 C p.c. et/ou 140 L.T.J."

Dates d'audience : 5 mars 2013  
25 juin 2013