

Malgré plus de vingt-cinq (25) erreurs de droit identifiées par Me Yves Joli-Cœur, avocat émérite en droit de la copropriété, la Cour a décidé que l'appel n'avait aucune chance raisonnable de réussite. Fait important à signaler, Me Christine Gagnon, notaire reconnu au Québec et ailleurs pour ses recherches et nombreuses publications en droit de la copropriété dont le juge Dallaire cite d'ailleurs dans son jugement a été consultée par les avocats des demandeurs sur les aspects juridiques des requêtes d'instance déposées en Cour.

La décision du Juge Dallaire, validée par la Cour d'appel en plus de rejeter la primauté du droit et de la Loi vient modifier radicalement le courant de pensée jurisprudentiel et apportent également des réponses à plusieurs questions qui n'avaient pas encore été débattues notamment :

- Le droit d'un procureur de la majorité des copropriétaires de rejeter l'ajout de sujets à l'ordre du jour à une minorité même si la demande est conforme au Code civil et à la déclaration de copropriété,
- le droit de la majorité des copropriétaires de se soustraire à fournir des états financiers préalablement à l'assemblée générale malgré la Loi et la Déclaration de copropriété,
- l'absence de droit d'un ou des copropriétaires d'obtenir préalablement à une assemblée annuelle ou spéciale un projet de modification à la déclaration de copropriété,
- les pouvoirs de l'assemblée générale de se substituer au conseil d'administration dans ses pouvoirs exclusifs,
- le droit de l'assemblée générale de se substituer au pouvoir exclusif et devoir du déclarant d'octroyer des espaces de stationnement et des cases de rangement,
- le droit pour une tierce (notaire) de convoquer par téléphone une assemblée de copropriétaires sans ordre du jour préalable et sans aucun document et sans mandat officiel de qui que soit pour y faire adopter des modifications à la Déclaration de copropriété en faveur du promoteur,
- le droit pour l'assemblée générale de copropriétaires de voter des mesures partiales,
- Le droit de copropriétaires de structurer une preuve avec leur procureur en lui demandant d'organiser des assemblées et d'agir comme président et secrétaire pour rédiger des comptes rendus leur servant de preuve,
- le droit de la majorité des copropriétaires de ne pas payer leur quote-part pendant plus de 11 mois et de sanctionner, sans avis et sur présomption, une personne qui ne paie pas pendant 3 mois, s'il elle le juge à propos,
- la possibilité pour l'assemblée de se soustraire à l'obligation de nommer un administrateur et au tribunal, malgré une piètre gestion, de ne pas appliquer la Déclaration de copropriété en invoquant principalement des questions de coûts. Création d'une nouvelle règle voulant qu'une administration dite symbolique puisse être suffisante pour représenter les copropriétaires au syndicat et assumer les rôles, pouvoirs et devoirs du conseil d'administration,

- le droit pour la majorité de copropriétaires de voter à l'encontre de la Déclaration de copropriété ex : accorder des stationnements à des personnes extérieures à la copropriété, le droit de faire des travaux sans autorisation préalable dans une partie privative ou commune, le droit d'un copropriétaire de créer des salles d'eau (salle de bain) dans les parties communes sans autorisation, la gestion d'un syndicat sans conseil d'administration, c'est-à-dire sans administrateur, le maintien du droit de vote lors d'une assemblée des copropriétaires de certaines personnes même se elles n'ont pas payé leur quote-part depuis plus de 11 mois,
- le droit pour la majorité de passer outre au code du bâtiment, s'il elle le juge à propos,
- le droit de la majorité de copropriétaires de décider de ne pas créer de fonds de prévoyance,
- la non-obligation d'obtenir la signature de tous les copropriétaires lors de résolutions écrites. La signature de la majorité de représentants est suffisante,
- le droit pour la majorité de copropriétaires de voter à l'insu d'un ou des copropriétaires une modification de la Déclaration de copropriétaires pour créer des servitudes de passage pour le promoteur sans qu'aucune assiette qui en défini les dimensions ne soient réalisées par un arpenteur,
- le droit de la majorité de copropriétaires de voter un règlement pour qu'un copropriétaire paie des frais d'électricité pour des parties communes (non à usage exclusif) et qu'il soit contraint d'éteindre et d'allumer des lumières extérieures à des heures précises limitant ainsi la mobilité d'un copropriétaire,
- l'extinction du droit de la minorité de faire valoir ses droits en copropriété, si la majorité en décide ainsi,,
- Le droit de mentir à un assureur.

Bien que les décisions puissent paraître invraisemblables, les éléments précités ont tous été documentés et débattus devant la Cour supérieure. Comme la littérature écrite par les chercheurs, des notaires et des avocats spécialisés en droit de la copropriété est à contre-courant de ces décisions, elle devra s'ajuster et être profondément modifiée ou nuancée. C'est dans cette perspective que je crois que ce jugement devra être diffusé pour que les citoyens et les copropriétaires soient mis au fait de ces nouveaux principes de droit de la copropriété pour qu'ils évitent de s'engouffrer dans des procédures juridiques coûteuses sur la base d'écrits ou d'information fausse qui circule.

OÙ EST LA JUSTICE DANS CETTE AFFAIRE?

Après avoir agit avec une prudence extrême, nous ne pouvions nous imaginer que les pouvoirs discrétionnaires d'un juge permettent d'écarter la Loi, le respect d'une Déclaration de copropriété, les règles de preuves et de justice pour détourner les enjeux juridiques et faire un procès d'intention à une partie, et ce, dans le but de protéger des professionnels qui ont tripoté une preuve. Le juge a volontairement fait de l'aveuglement volontaire et a ignoré les questions de droit et à soutenu son jugement sur des comportements non fondés ou qui ont été provoqués par des abus de droit de copropriétaires. Au-delà de perdre ou gagner un procès,

quand la justice est rendue à reprocher à un citoyen d'exercer des droits reconnus par la Loi et escamote la Loi et la Déclaration de copropriété, on peut se permettre de croire que nous sommes très près du déni de justice et que cette approche est très préjudiciable à l'administration de celle-ci. Quant à notre foi et notre conviction à l'égard de nos droits ainsi que la connaissance des outils mis à notre disposition pour agir, nous estimons qu'être un citoyen honnête, intègre, informé et responsable est préférable à la renonciation et au non-respect de la Loi.

Quand pour la première fois dans votre vie vous vous adressez aux tribunaux supérieurs et vous engloutissez plus de 100 000.00 \$ en frais juridiques dans ce type d'aventure, votre croyance au droit de la minorité et en la justice s'éteint. Nous nous rangeons donc maintenant derrière la majorité de gens qui ne croient plus en celle-ci. Si la justice ne peut juger, expliquer et orienter le droit de la copropriété et se servir d'un pouvoir discrétionnaire pour bafouer la Loi et protéger les amis du système, nous nous dirigeons dans une société où l'anarchie s'installe lentement? En conclusion, nous croyons que des juges irresponsables peuvent s'ils le désirent créer un vide juridique important par une insouciance ou une incompétence, qui n'est jamais évaluée si elle n'est jamais dénoncée. Comme le disait dernièrement un humoriste connu, au Québec on est dur à suivre. Cette expérience démontre que l'institution comme toutes les autres a sa culture de protection et du mensonge

Un citoyen désabusé de la justice qui s'est fait piéger par une justice incompétente et partielle.

Denis Caron
Tél. 418-667-8756