

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-008980-137

DATE : Le 4 juin 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

CLAUDE MAGNE

-et-

CHANTAL VALOIS

-et-

FABIEN MAGNE

Demandeurs

c.

LE MARTINGAL

Défendeur

J U G E M E N T

JT1490

INTRODUCTION

[1] Depuis 2009, les demandeurs sont propriétaires de parties privatives d'un immeuble détenu en copropriété et pour lequel le défendeur agit à titre de syndicat.

[2] Le règlement de l'immeuble¹ prévoit que tout occupant doit laisser un exemplaire des clés de son appartement aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble.

[3] Les demandeurs soutiennent que la disposition pertinente de ce règlement doit être invalidée puisque contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne*² qui énonce que la demeure est inviolable.

[4] L'autre point en litige concerne l'ajout d'une clause pénale à la déclaration de copropriété. Au cours de l'année 2011, l'assemblée des copropriétaires adopte une résolution à cet égard.

[5] Les demandeurs avancent qu'il s'agit d'une modification de l'acte constitutif de propriété, laquelle requiert l'aval de la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix. Ce nombre n'ayant pas été atteint, ils plaident que la résolution devrait être annulée.

[6] Le syndicat rétorque que l'imposition d'une pénalité est un accessoire au processus de recouvrement des charges communes, permettant aux copropriétaires de convenir de sa mise en œuvre par voie de l'adoption d'un règlement. En ce cas, la majorité des copropriétaires présents à l'assemblée suffit pour valider le vote.

[7] À la lumière de l'analyse, nous verrons pourquoi la requête des demandeurs doit être rejetée. L'obligation de procurer un double des clés ne viole pas la *Charte*. Quant à la clause pénale, elle peut faire partie du règlement de l'immeuble, auquel cas le vote en faveur de son adoption ne doit atteindre que la majorité absolue.

L'ANALYSE

1. La remise d'un double des clés

[8] La clause litigieuse du règlement de l'immeuble³ prévoit que :

Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture de circuits électriques, de bris de fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

(Nos soulignements)

¹ P-3, article 97(5), p. 42.

² *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, art. 7.

³ Précitée, note 1.

[9] Aux yeux des demandeurs, cette clause contrevient notamment à l'article 6 de la *Charte* qui stipule que :

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

(Nos soulignements)

[10] Or, le *Code civil du Québec* prévoit justement qu'un copropriétaire ne peut empêcher l'exécution de travaux urgents, même dans son unité :

1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

(Nos soulignements)

[11] On constate que la loi fait échec à la prétention des demandeurs.

[12] Ils répliquent malgré tout qu'il y aurait un autre moyen d'accéder à leur appartement, par exemple, en défonçant la porte d'entrée. Ainsi, en cas d'incendie ou de fuite d'eau, les administrateurs devraient forcer les portes d'autant de parties privatives qu'il serait nécessaire pour détecter l'origine de l'avarie et réagir.

[13] Cette proposition est dénuée de tout bon sens. Les troubles et frais engendrés seraient disproportionnés, sans compter la lenteur et la difficulté de sa mise à exécution. De toute manière, cela démontre que les demandeurs n'en ont pas contre le principe, mais contre la manière dont le syndicat peut pénétrer chez eux.

[14] Enfin, les demandeurs soulèvent que le règlement viole les articles 7 et 8 de la *Charte* qui se lient ainsi :

7. La demeure est inviolable.

8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.

(Nos soulignements)

[15] Toutefois, à partir du moment où ils acquièrent leur unité, la déclaration de copropriété s'impose à eux, tel que le prévoit l'article 1062 *C.c.Q.* :

La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

[16] La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions⁴. On doit en conclure qu'en

⁴ Article 1052 *C.c.Q.*

devenant propriétaires de leur appartement, les demandeurs ont adhéré à clause litigieuse puisqu'elle se retrouve dans le règlement de l'immeuble. Ils ont donc donné leur consentement exprès à la clause qu'ils contestent. La *Charte* ne leur est d'aucun secours. Cela fait partie des inconvénients de vivre en copropriété. Certaines libertés individuelles doivent céder le pas devant le bien-être collectif.

[17] Le règlement de l'immeuble prévoyant la remise d'un double des clés respecte les dispositions précitées de la *Charte*.

2. La clause pénale

[18] Au cours du mois d'avril 2011, le syndicat convoque les copropriétaires de l'immeuble à leur assemblée annuelle prévue un mois plus tard. L'avis de convocation mentionne qu'on leur proposera l'adoption d'un règlement visant l'imposition d'une pénalité en cas de défaut d'un copropriétaire de s'acquitter de ses obligations.

[19] Comme prévu, le vote est pris au cours de l'assemblée. D'avis qu'il s'agit d'une question relative à l'administration de la copropriété, le président de l'assemblée déclare la proposition adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 1096 *C.c.Q.* :

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

[20] Deux ans plus tard, les demandeurs arguent que cette résolution doit être annulée puisqu'il s'agit d'une modification à l'acte constitutif de copropriété, auquel cas le vote aurait dû être pris à la double majorité, tel que l'exige l'article 1097 *C.c.Q.* :

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

(...)

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fonctions.

(Nos soulignements)

[21] Il est acquis au débat que le vote n'a pas atteint la double majorité mais seulement la majorité absolue de l'article 1096 *C.c.Q.*

[22] Pour solutionner ce litige, il faut déterminer si la modification de la déclaration de copropriété, pour y inclure une clause pénale, doit s'effectuer à l'acte constitutif ou au règlement de l'immeuble. Dans le premier cas, la résolution doit être annulée, tandis que dans la seconde alternative, la décision est valable.

[23] L'article 1053 C.c.Q. définit ce qu'est l'acte constitutif, en ces termes :

1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives 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 privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

(Nos soulignements)

[24] Les copropriétaires plaident que la clause pénale donne un pouvoir additionnel au conseil d'administration, de sorte que son adoption modifie l'acte constitutif.

[25] Cela est inexact. Certes, les pouvoirs du conseil d'administration, énumérés à la déclaration de copropriété⁵, ne comprennent pas spécifiquement celui d'imposer une pénalité à un propriétaire défaillant. Par contre, le syndicat a le pouvoir de proposer l'adoption de règlements relatifs à la conduite de la copropriété, à la condition que ceux-ci soient ratifiés par l'assemblée des copropriétaires :

En l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non contraires à la loi ni à la présente déclaration et aux modifications qui peuvent lui être apportées, pour régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires, lesquels règlements doivent, pour valoir, être ratifiés par les copropriétaires en assemblée.⁶

(Nos soulignements)

[26] C'est exactement ce qui se passe en l'espèce. Les copropriétaires ont ratifié le règlement.

[27] Toutefois, s'appuyant sur une décision⁷ rendue sous l'égide du *Code civil du Bas Canada*, les demandeurs soutiennent que le vote devait atteindre la double majorité :

Si, dès l'origine, tous les copropriétaires s'entendent pour que la déclaration de copropriété contienne une clause pénale pour sanctionner les obligations qui leur incombent, il n'y a évidemment pas de problème. Même sans cette unanimité, le fondement contractuel demeure dans les cas où un amendement est apporté à la déclaration de copropriété avec l'approbation de la double majorité prévue à l'article 442f, chaque copropriétaire ayant implicitement consenti aux modifica-

⁵ Article 38 de la section 6.1.2 de la déclaration de copropriété (P-3).

⁶ *Id.*

⁷ *Construction canadienne T.J. Québec inc. c. Bertrand*, [1994] R.J.Q., 1101, 1105.

tions futures de la déclaration de copropriété. Bien entendu, cette modification doit, pour être efficace, être faite conformément au premier paragraphe de l'article 441*m* C.C.

(Notre soulignement)

[28] Avec respect pour ce qu'a exprimé le juge Pierre Côté, le Tribunal n'y retrouve pas les motifs qui l'amènent à tirer cette conclusion.

[29] Pour sa part, Me Christine Gagnon, savant auteur en la matière, écrit qu'une clause pénale peut se retrouver aussi bien dans l'acte constitutif que dans le règlement de l'immeuble :

(...) La clause pénale pourrait à notre avis se retrouver tant au règlement de l'immeuble puisqu'elle constitue une forme de procédure de cotisation ou dans l'acte constitutif puisqu'elle pourrait être qualifiée de convention relative à l'immeuble ou à ces parties privatives ou communes.⁸

(Nos soulignements)

[30] Ce point de vue semble incontestable.

[31] D'ailleurs, l'article 1054 *C.c.Q.* expose que le règlement de l'immeuble a pour objet la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions des copropriétaires :

1054. Le règlement de l'immeuble contient 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 copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

(Nos soulignements)

[32] De l'avis du Tribunal, une clause pénale est assimilable à une procédure de cotisation et de recouvrement des charges communes, de sorte que rien n'empêchait les copropriétaires de convenir de son adoption par voie d'un règlement, conformément à l'article 1096 *C.c.Q.* Puisque l'assemblée des copropriétaires a dûment voté en faveur de son insertion dans le règlement de l'immeuble, la clause pénale est opposable aux demandeurs.

[33] C'est pourquoi, le Tribunal conclut que la demande en nullité doit être rejetée.

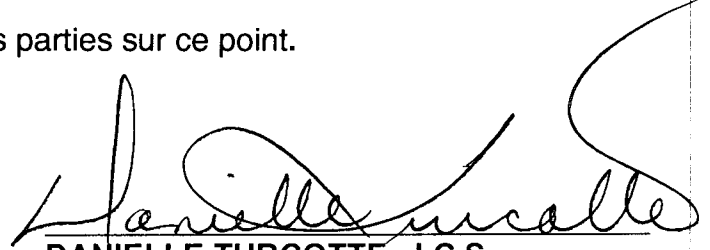
⁸ Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 78, par. 84.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[34] **REJETTE** la demande en nullité de l'article 97(5) de la déclaration de copropriété liant les parties;

[35] **REJETTE** la demande en nullité de la décision adoptée le 10 mai 2011 par l'assemblée des copropriétaires, relativement à l'imposition d'une clause pénale;

[36] **SANS FRAIS**, vu l'entente entre les parties sur ce point.



DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

Me Ludovic Le Draoullec
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.n.c.r.l.
Avocats des demandeurs

Me Yves Papineau
PAPINEAU AVOCATS inc.
Avocats du défendeur

Date d'audience : 15 avril 2015.