

COUR DU QUÉBEC
Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-279481-231

DATE : Le 13 mars 2024

SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 780 DES BOSQUETS
Demandeur

C.

**FRANCE DUBÉ, EN SA QUALITÉ DE LIQUIDATRICE À LA SUCCESSION DE FEU
DENIS DUBÉ**
Défenderesse

**JUGEMENT SUR UNE DEMANDE DE RADIATION
D'UNE DEMANDE D'INSCRIPTION POUR JUGEMENT PAR DÉFAUT**

[1] Le Syndicat de la copropriété du 780 des Bosquets dépose, le 14 septembre 2023, une demande introductive d'instance à l'encontre de M. Denis Dubé. Il cherche à obtenir de celui-ci le paiement de charges communes impayées à l'égard de la fraction de copropriété dont il est propriétaire. Selon les allégations de la demande introductive d'instance, ces charges communes s'élèvent à la somme de 65,23 \$. Le Syndicat lui réclame aussi une somme de 1 794,99 \$ à titre de frais légaux. Le montant total de la réclamation est donc de 1 860,22 \$.

[2] En outre, le Syndicat allègue avoir inscrit, le 12 juin 2023, une hypothèque légale à l'encontre de la fraction de copropriété appartenant à M. Dubé et avoir publié, le 7 juillet 2023, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de

justice. Il demande le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de cette fraction de copropriété, que la municipalité évalue à 167 000 \$.

[3] Il appert donc de la demande introductive d'instance que le Syndicat mobilise contre M. Dubé des moyens de grande envergure – voire disproportionnés – si l'on considère la somme objectivement très modique des charges communes qui lui sont réclamées, soit la somme de 65.23 \$.

[4] La demande introductive d'instance est signifiée le 19 septembre 2023 à M. Dubé. Le procès-verbal de signification mentionne que la procédure est déposée sous pli cacheté dans la boîte aux lettres « vu que personne ne s'est présenté pour répondre »¹. M. Dubé ayant fait défaut de répondre à l'assignation, le Syndicat dépose le 6 octobre 2023, soit le dix-septième jour après la signification de la demande introductive d'instance, une inscription pour jugement par défaut.

[5] M. Denis Dubé décède le 11 novembre 2023. Sa sœur, Mme France Dubé, est désignée liquidatrice de la succession par son testament. Dans sa demande de radiation de l'inscription pour jugement par défaut, elle allègue avoir retrouvé la demande introductive d'instance le 20 novembre 2023 dans la boîte à journaux de son frère, un endroit que celui-ci ne vérifiait pas. Mme Dubé obtient à la fin novembre et au début décembre 2023 le résultat des recherches testamentaires auprès du Barreau du Québec et de la Chambre des notaires du Québec. Elle allègue avoir ensuite entrepris des démarches auprès des avocats du Syndicat, en janvier 2024, étant incapable de souscrire aux prétentions de celui-ci, sauf pour certains arrérages.

[6] En sa qualité de liquidatrice à la succession de son frère, Mme Dubé notifie une réponse et la dépose au dossier le 1^{er} février 2024. Elle y indique son intention de contester la demande introductive d'instance. Le 9 février 2024, son avocat notifie à l'avocate du Syndicat la demande de radiation de la demande d'inscription par défaut dont le tribunal est maintenant saisi². Elle est présentable le 29 février suivant.

[7] Au soutien de sa demande de radiation, Mme Dubé produit une documentation médicale montrant que M. Dubé était atteint d'un cancer. Il appert aussi de cette documentation qu'il a reçu des traitements en oncologie à toutes les trois semaines entre le 29 mai et le 4 octobre 2023. L'inscription de l'hypothèque légale du Syndicat, la publication du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire et la signification de la demande introductive d'instance ont eu lieu pendant cette période.

[8] Mme Dubé joint aussi à sa demande de radiation la copie de quatre chèques émis au bénéfice du Syndicat :

¹ Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire signifié le 5 juillet 2023 à M. Dubé avait aussi été déposé sous pli cacheté dans la boîte aux lettres, pour la même raison.

² Cette demande est modifiée le 12 février 2024.

- un chèque du 8 février 2024 au montant de 548,39 \$ pour les charges communes de décembre 2023 et de janvier 2024, ainsi que pour le montant de 65,23 \$ réclamé par le Syndicat en l'instance³;
- un chèque du 6 février 2024 au montant de 241,58 \$ pour les charges communes de février 2024;
- un chèque du 8 février 2024 au montant de 27,45 \$ pour les intérêts sur les charges communes; et
- un chèque du 1^{er} mars 2024 au montant de 241,58 \$ pour les charges communes de mars 2024.

[9] Mme Dubé affirme que le paiement des arrérages éteint le droit à la créance du Syndicat. Elle soutient aussi que le Syndicat ne peut réclamer, à titre de dommages, les honoraires de ses avocats encourus dans le présent dossier. En conséquence, elle demande au tribunal de prendre acte du dépôt de sa réponse et de radier la demande d'inscription pour jugement par défaut.

[10] Le 13 février 2024, le greffier spécial saisi de la demande d'inscription par défaut déposée par le Syndicat émet un avis de dossier incomplet. Il s'adresse à l'avocate du Syndicat pour obtenir les comptes d'honoraires dont le montant est réclamé à M. Dubé, ainsi qu'une déclaration sous serment attestant que la somme réclamée à ce titre est raisonnable et justifiée. Il demande aussi de « préciser quel article de la déclaration de copropriété prévoit le paiement de frais légaux ».

[11] L'avocate du Syndicat dépose une déclaration sous serment au dossier le 21 février 2024⁴. Elle y affirme qu'en date de cette déclaration, signée le 16 février précédent, le Syndicat avait acquitté une somme de 3 449,91 \$ à titre d'honoraires et produit des factures pour ce montant. Elle ajoute aussi qu'elle reconnaît que ces frais sont raisonnables et justifiés à être réclamés de la défenderesse « conformément à l'article 12.2.6 de la déclaration de copropriété ».

³ L'état de compte joint à la demande introductive d'instance indique que le montant mensuel des charges communes est de 241,58 \$ à compter du 27 juin 2023. Le montant du chèque du 8 février 2024 consiste en l'addition de deux mois de charges communes et du montant de 65,23 \$ réclamé par le Syndicat en l'instance.

⁴ Le dossier ne contient aucune preuve de notification de cette déclaration sous serment à l'avocat de la liquidatrice, qui avait déposé sa réponse près de deux semaines plus tôt et qui avait signifié à l'avocate du Syndicat sa demande de radiation de la demande d'inscription par défaut.

[12] Or, il n'existe aucun article 12.2.6 dans la déclaration de copropriété déposée au soutien de la demande introductive d'instance⁵.

[13] À l'audience, l'avocat représentant le Syndicat conteste la demande de radiation de la demande d'inscription par défaut. Il admet toutefois que les chèques remis par Mme Dubé couvrent tous les arrérages de charges communes, y compris le montant de 65,23 \$ réclamé par le Syndicat dans sa demande introductive d'instance. Il admet aussi ne pas avoir repéré de clause, dans la déclaration de copropriété, permettant au Syndicat de réclamer les honoraires encourus dans le présent dossier. Le tribunal lui accorde un délai pour faire les vérifications appropriées à ce sujet.

[14] Dans un courriel du 1^{er} mars 2024, l'avocat représentant le Syndicat informe le tribunal que « après vérification, nous avons constaté l'absence de clause de frais extrajudiciaires dans la déclaration de copropriété ». Il ajoute cependant qu'une portion des sommes réclamées le sont à titre de frais judiciaires et produit à ce sujet quelques procès-verbaux d'huissiers.

[15] Il appert donc que le montant de charges communes réclamé par le Syndicat, qui constitue le fondement de sa demande de délaissement forcé et de vente sous contrôle de justice, a été entièrement payé. En outre, de l'aveu même du Syndicat, aucune disposition de la déclaration de copropriété ne l'autorise à exiger de M. Dubé le paiement du seul autre montant réclamé dans la demande introductive d'instance, soit les honoraires extrajudiciaires de ses avocats. L'absence d'une telle clause aurait pourtant pu être facilement constatée par le Syndicat et ses avocats avant la signification de la demande introductive d'instance.

[16] Dans ce contexte, sans autre explication de la part du Syndicat, il appert que le fondement de ses procédures en l'instance s'est effrité. Sur cette seule base, indépendamment de toute autre considération, Mme Dubé est en droit d'obtenir la radiation de la demande d'inscription pour jugement par défaut, afin de pouvoir contester la demande introductive d'instance et éviter la vente en justice de la fraction de copropriété dont elle a la saisine en tant que liquidatrice.

[17] Par ailleurs, la preuve montre que Mme Dubé agit avec toute la diligence requise à compter du moment où elle prend connaissance de la demande introductive d'instance, le 20 novembre 2023. Elle entre en contact avec l'avocate du Syndicat et émet des chèques couvrant non seulement les arrérages de charges communes, mais aussi les charges communes pour le mois de mars 2024. Elle dépose une réponse et, sans tarder, entreprend les démarches pour régulariser le dossier en notifiant sa demande de radiation. Le tribunal ne voit aucune raison de la priver de la possibilité de faire valoir ses droits en l'instance.

⁵ Le greffier spécial relève cette incongruité dans un second avis de dossier incomplet, daté du 26 février 2024, qui ne semble pas avoir été transmis à l'avocate du Syndicat.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

PREND ACTE de la réponse déposée par Mme France Dubé le 1^{er} février 2024 et **DÉCLARE** valablement produite cette réponse;

RAYE la demande d'inscription pour jugement par défaut déposée par le Syndicat de la copropriété du 780 des Bosquets le 6 octobre 2023;

LE TOUT, avec les frais de justice contre le Syndicat de la copropriété du 780 des Bosquets.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Pierre-Alexis Bombardier
DE GRANDPRÉ JOLICOEUR S.E.N.C.R.L.
Avocat du demandeur

Me Camille Bolté
BRUNET & ASSOCIÉS AVOCATS
Avocat de la défenderesse

Date d'audience : 29 février 2024