

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 500-32-119778-092

DATE : 10 mai 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID L. CAMERON, J.C.Q.

9102-1014 QUÉBEC INC.
215, rue St-Jacques, suite 200
Montréal (Québec) H2Y 1M6
Demanderesse

c.

MARC BRAZEAU
[...] St-Irénée (Québec) [...]
Défendeur

JUGEMENT

[1] La demanderesse, 9102-1014 Québec Inc. (« 9102 ») développeur immobilier d'un immeuble résidentiel en copropriété, lequel est situé au [...], à Montréal, appelé « Le District » poursuit l'un des anciens copropriétaires indivis, monsieur Marc Brazeau, alléguant que lors d'une audience devant la Cour du Québec, Division des petites créances, présidée par l'honorable Gérald Locas, J.C.Q., monsieur Brazeau aurait menti au Tribunal en réclamant la somme de 4 318,50 \$ pour la réfection de la surface du plancher de son stationnement.

[2] La demanderesse allègue que le jugement obtenu en faveur de monsieur Brazeau, auquel elle était obligée de satisfaire, constitue une injustice, car monsieur Brazeau n'aurait pas utilisé les fonds pour réparer le vice allégué. Et, de plus, la demanderesse fait face à une poursuite intentée par le Syndicat des copropriétaires en Cour supérieure pour le même vice affectant le stationnement, y compris l'espace réservé à monsieur Brazeau, dans le dossier 500-17-048378-098.

[3] À l'audition, la demanderesse a rétracté son allégation que monsieur Brazeau aurait menti et, donc, aucunement il n'est question de mauvaise foi de la part de ce dernier.

[4] Monsieur Brazeau conteste disant qu'il n'était pas tenu d'utiliser le produit du jugement pour effectuer les réparations puisqu'il a opté de revendre l'immeuble à des tiers à qui il a divulgué, au stade précédent l'offre bilatérale de vente, l'existence du problème.

[5] Monsieur Brazeau ajoute qu'il n'a jamais autorisé le Syndicat à poursuivre pour la partie du stationnement qui lui appartenait et qu'il n'a donc aucune responsabilité du fait que le Syndicat aurait poursuivi, sans son autorisation, pour le même préjudice.

[6] À l'audience, la question de la nature cadastrale du stationnement a été soulevée. Il y avait une certaine confusion, à savoir si, il s'agissait bien d'une partie privative ou plutôt d'une partie commune à usage exclusive de monsieur Brazeau.

[7] Pourtant, dans la vente que monsieur Brazeau a effectuée de l'immeuble, le 23 avril 2010 (D-4), on désigne l'appartement comme comprenant :

a) LA PARTIE PRIVATIVE D'HABITATION connue et désignée comme étant le numéro TROIS MILLIONS CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX (3 532 332) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Montréal;

b) LA PARTIE PRIVATIVE DE STATIONNEMENT connue et désignée comme étant TROIS MILLIONS CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT (3 532 447) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Montréal; et

[...]

[8] Une recherche sur les registres publics démontre que ces désignations sont conformes à la déclaration de copropriété et que le stationnement est effectivement une partie privative.

[9] Dans la décision du Juge Locas du 20 mars 2009 (D-1), dans le dossier 500-32-106864-079, il est question que la défenderesse (9102) mentionnât que le demandeur Brazeau aurait dû poursuivre de préférence le Syndicat de copropriétaires.

[10] Le Juge Locas règle cette question par l'énoncé suivant : « *Or, ce point de vue est inexact parce qu'en matière de vice caché, la réclamation doit être acheminée au vendeur, en l'occurrence de la défenderesse.* »

[11] À l'audience, monsieur Lafond soulève, également, la notion que monsieur Brazeau n'aurait pas dû obtenir le jugement puisque le Syndicat avait intérêt à poursuivre pour une partie commune à usage exclusive, si telle est la nature du droit de propriété en jeu.

[12] Même si c'était le cas, le jugement du Juge Locas, étant sans appel et n'ayant jamais été attaqué d'aucune manière, ni par rétractation devant la Cour du Québec, ni en Cour supérieure, a force de chose jugée entre les parties pour l'objet de la poursuite, c'est-à-dire, le désordre affectant le drainage du stationnement à l'endroit du stationnement #131 et la responsabilité du vendeur 9102, de réparer le préjudice associé à ce désordre par le paiement des sommes d'argent à monsieur Brazeau.

[13] C'est seulement dans le cas où il y aurait ouverture à la rétractation ou la révision judiciaire de ce jugement que la demanderesse pourrait contester ses effets de chose jugée.

[14] Le Syndicat, s'il a poursuivi pour un droit qu'il ne détient pas ou pour lequel il n'était pas autorisé à poursuivre, pourrait succomber en ce que cette réclamation est concernée dans le cadre du dossier de la Cour supérieure et ceci n'aurait rien à voir avec monsieur Brazeau, s'il n'a pas autorisé la poursuite.

[15] Quant à son successeur en titre, ShuQing Tang, ce dernier a accepté l'immeuble dans l'état décrit dans une déclaration sous la forme préconisée par l'ACAIQ à l'époque (D-4). Le texte se lit :

D14.9 : L'inclinaison de la dalle de béton du stationnement #131 au premier sous-sol ne permet pas à l'eau de fonte sous la voiture, en hiver, de s'écouler adéquatement vers le drain. Occasionnellement, de l'eau peut stagner localement sur 6 mm à 10 mm, le temps de s'évaporer. Le prix de vente demandé tient compte de ce Léger désagrément.

N.B. Plusieurs questions sont du ressort du Syndicat des copropriétaires Le District.

[16] Cette déclaration permettait à l'acheteur de comprendre qu'il recevait l'édifice avec ce vice et que le prix demandé reflétait son consentement à cet égard.

[17] Donc, ce tiers acheteur pourrait, difficilement, prétendre avoir un recours à l'égard de quiconque concernant le désordre ainsi décrit.

[18] Il semble évident que 9102 ne devrait pas être assujettie deux fois au même recours. Mais, le forum pour soulever ce point serait celui de la Cour supérieure dans le cadre de l'action instituée par le Syndicat. Ainsi, l'action actuelle pour obtenir un

remboursement de la part de monsieur Brazeau, à titre de petite créance, n'a pas sa place.

[19] Monsieur Brazeau n'a aucune responsabilité du fait d'avoir encaissé le produit du jugement obtenu correctement et d'avoir vendu l'immeuble sans avoir effectué les réparations à un acheteur qui l'a accepté en toute connaissance de cause.

[20] La somme obtenue était une diminution du prix et monsieur Brazeau n'avait aucun devoir de l'utiliser pour réparer le vice. Il pouvait considérer que l'encaissement du montant du jugement mettait fin à son litige avec 9102.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE l'action de la demanderesse;

CONDAMNE la demanderesse à payer au défendeur les frais judiciaires de 146 \$.

DAVID L. CAMERON, J.C.Q.

Date d'audience : 2 mai 2012