

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
« Chambre civile »

N° : 200-32-059120-138  
200-32-059768-134

DATE : 15 janvier 2015

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q. (JL 4155)**

---

200-32-059120-138

**DANIEL MORIN**, [...], Québec (Québec) [...]

Demandeur

c.

**ISABELLE PAQUET**, [...], Québec (Québec) [...]

Défenderesse

c.

**NATHALIE CHAMBERLAND**, [...], Longueuil (Québec) [...]

Appelée en garantie

c.

**ROBERT GINGRAS**, [...], Fossambault-sur-le-Lac (Québec) [...]

Appelé en arrière-garantie

---

200-32-059768-134

**MICHEL GUÉRIN**, [...], Québec (Québec) [...]

Demandeur

c.

**ROBERT GINGRAS**, [...], Fossambault-sur-le-Lac (Québec) [...]

Défendeur

---

JUGEMENT

---

---

[1] Les dossiers 200-32-059120-138 et 200-32-059768-134 ont été réunis aux fins d'une audition commune. Ils mettent en cause Robert Gingras comme défendeur en arrière-garantie dans le premier dossier et défendeur dans le second. Ils reposent sur les mêmes faits. Un seul jugement disposera de ces deux dossiers.

[2] Daniel Morin et Michel Guérin sont propriétaires chacun d'une unité d'habitation en copropriété divise, dans un immeuble qui en compte six.

[3] Dans le dossier 200-32-059120-138, M. Morin réclame à Isabelle Paquet, sa venderesse, 4 041,00\$, représentant la contribution qu'il a versée au Syndicat de copropriété Château-Bigot (le Syndicat) pour refaire, en 2013, le revêtement extérieur du mur est de l'immeuble, au motif que le revêtement a été fait sans permis et qu'il contrevient à la réglementation municipale qui exige un revêtement de briques et non un parement préfini CanExel.

[4] Mme Paquet appelle en garantie, pour les mêmes raisons, sa venderesse Nathalie Chamberland qui, à son tour, appelle en arrière-garantie son vendeur Robert Gingras, lequel, en septembre 2005, a fait refaire le revêtement du mur à la demande de cette dernière en raison d'infiltrations d'eau, sans obtenir le permis municipal requis et en utilisant un revêtement différent de celui d'origine.

[5] Dans le dossier 200-32-059768-134, M. Michel Guérin réclame 5 812,00\$ à Robert Gingras pour les mêmes motifs que Daniel Morin à cette différence qu'il a acheté en 2004, directement de M. Gingras, avant que ce dernier n'exécute les travaux de réfection.

[6] Il réclame non seulement 4 041,00\$ mais aussi 771,00\$, représentant sa contribution qu'il a versée au Syndicat pour les frais d'architecte et d'avocat ainsi que 1 000,00\$ pour dommages punitifs, en raison des tracasseries qu'il a subies depuis la réception de l'avis d'infraction de la Ville de Québec (la Ville).

[7] Ces deux réclamations sont contestées par M. Gingras. Il soutient ne rien devoir et qu'à l'époque, les préposés de la Ville, informés des travaux, ne lui ont demandé aucun permis. Il ajoute que la poursuite est tardive et les montants réclamés sont exagérés. Il plaide l'absence d'intérêt juridique des demandeurs pour le poursuivre.

## **LA PREUVE**

[8] Selon la documentation produite au dossier, l'immeuble dont il est question ici a fait l'objet d'une déclaration de copropriété notariée le 31 août 1993, et enregistrée le 1<sup>er</sup> septembre 1993.

[9] M. Gingras a acheté l'immeuble de la Caisse populaire d'Orsainville le 2 avril 1998 et a vendu les six unités d'habitation de l'immeuble à compter de 2004, aux dates et aux personnes suivantes :

- le 11 août 2004 : à Michel Guérin
- le 18 novembre 2004 : à Josée Deslauriers
- le 7 février 2005, à Nathalie Chamberland
- le 29 juin 2005, à Suzanne Michel
- le 15 octobre 2007, à Anne Lavigueur
- le 15 juillet 2009, à Serge Bélanger.

[10] En 2005, lors de l'achat de son unité, Mme Chamberland exige de M. Gingras qu'il répare le mur extérieur est de l'immeuble en raison d'une infiltration d'eau au sous-sol.

[11] M. Gingras s'exécute, ce qui l'amène à faire refaire le mur extérieur par les Constructions A. Carrier inc., en septembre 2005, mais les briques sont remplacées par un déclin CanExel.

[12] Le ou vers le 1<sup>er</sup> mars 2012, les copropriétaires reçoivent un avis d'infraction de la Ville. Le revêtement a été refait sans permis et il ne respecte pas la réglementation municipale. La Ville requiert l'enlèvement du déclin et la remise du revêtement d'origine.

[13] Les copropriétaires de l'immeuble en informent M. Gingras, qui a procédé aux travaux, et souhaitent s'entendre avec lui pour procéder aux travaux correctifs.

[14] Comme il ne s'exécute pas, le Syndicat requiert des soumissions et retient celle des Entreprises Jean Gagnon (9127-5362 Québec inc.) pour un montant de 25 668,17\$. Les travaux seront exécutés à l'été 2013.

[15] S'ajoutent à ce montant des frais d'avocat (3 284,47\$) et d'architecte (916,93\$), assumés par le Syndicat.

[16] Tel qu'il appert du compte-rendu de l'assemblée annuelle des copropriétaires, tenue le 11 mars 2013, le fonds de prévoyance n'étant pas suffisamment garni pour faire face à cet imprévu, chacun des copropriétaires a dû verser au Syndicat une contribution correspondant à la superficie de son unité en guise de cotisation spéciale. La part de M. Morin et de M. Guérin est de 4 041,00\$, qu'ils réclament maintenant. M. Guérin réclame en sus sa part des frais d'avocat et d'architecte versés au Syndicat, avec aussi des dommages punitifs.

[17] Il faut noter que les parties privatives de M. Guérin et M. Morin, tout comme celles des autres copropriétaires, ne sont pas affectées ou endommagées en raison des travaux de 2005 ou ceux de 2013.

[18] À l'audience, M. Guérin explique qu'au moment des travaux, en septembre 2005, seulement 4 des 6 unités de l'immeuble sont vendues. Les autres unités sont toujours la propriété de M. Gingras, qui administre le bâtiment et qui prend à sa charge la réfection du mur extérieur.

[19] Madame Chamberland déclare qu'à l'époque, M. Gingras administre l'immeuble et que les autres copropriétaires se fient à lui puisqu'il connaît la construction.

[20] M. Gingras plaide que le mur refait en 2005 est conforme à la réglementation municipale en vigueur à l'époque et qu'il a été vérifié par un préposé de la Ville. Toutefois, il ne produit aucune documentation ni fait entendre aucun témoin pour soutenir sa prétention.

[21] Il plaide aussi que ce mur est une partie commune et que seul le Syndicat a l'intérêt pour poursuivre en justice aux fins d'obtenir un remboursement du coût des travaux correctifs de 2013.

## **L'ANALYSE ET LA DÉCISION**

[22] Une partie doit avoir un intérêt juridique suffisant au sens de l'article 55 du *Code de procédure civile* (C.p.c.) pour poursuivre en justice. Cette règle est d'ordre public et peut être soulevée d'office par le Tribunal :

**55.** Celui qui forme une demande en justice, soit pour obtenir la sanction d'un droit méconnu, menacé ou dénié, soit pour faire autrement prononcer sur l'existence d'une situation juridique, doit y avoir un intérêt suffisant.

[23] Est-ce que M. Morin et M. Guérin ont cet intérêt pour réclamer le remboursement de leur contribution respective? Cette question a été soulevée à plusieurs reprises en matière de copropriété divise d'un immeuble notamment lorsque les dommages affectent les parties communes de celui-ci.

[24] Le mur extérieur dont il est question au présent dossier est une partie commune au sens des articles 1043 et 1044 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), ce que stipule d'ailleurs la déclaration de copropriété à son article 8.2.

[25] L'article 1039 C.c.Q. prévoit qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de conserver, d'entretenir et d'administrer les parties communes, de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et de voir aux opérations d'intérêt commun.

[26] D'ailleurs, en l'espèce, c'est le Syndicat, personne morale, qui a demandé des soumissions, a fait exécuter les travaux et payé l'entrepreneur ainsi que les services professionnels requis. À cette fin, le Syndicat a requis une cotisation spéciale pour alimenter son fonds de prévoyance, lequel fonds lui appartient<sup>1</sup>.

[27] Est-ce à dire que seul le Syndicat possède l'intérêt juridique pour ester en justice aux fins d'obtenir compensation pour les travaux correctifs de 2013?

[28] Dans l'arrêt *Belcourt Construction Co. c. Creachman*<sup>2</sup>, la Cour d'appel a décidé que, même si des vices de construction affectaient une partie commune, il n'y avait rien dans les dispositions du *Code civil* qui restreignait le droit individuel de chaque copropriétaire de poursuivre son vendeur pour vices cachés. Selon la Cour d'appel, chaque propriétaire a, dans une telle situation, l'intérêt suffisant selon l'article 55 C.p.c. pour exercer un recours.

[29] La juge Chantale Sirois, dans l'affaire *Lalonde c. 9232-6941 Québec inc.*<sup>3</sup>, fait une importante revue de la jurisprudence sur le sujet. Elle conclut que le courant dominant en la matière est conforme aux enseignements de l'affaire *Belcourt* précitée et que les droits individuels des propriétaires sont préservés. Elle mentionne notamment :

[146] Lorsque le syndicat a pris en charge les travaux correctifs et payé pour ces derniers, dès l'imposition d'une contribution aux copropriétaires pour se faire rembourser, chacun des copropriétaires acquiert l'intérêt pour poursuivre son vendeur en diminution du prix de vente, car nécessairement, les droits collectifs et individuels ne peuvent plus s'opposer.

[...]

[156] Un recours possible n'exclut pas un autre recours possible, à moins d'un texte clair.

(référence omise)

---

<sup>1</sup> C.c.Q., art. 1071.

<sup>2</sup> [1979] C.A. 595

<sup>3</sup> 2014 QCCQ 87.

[30] Il faut ajouter que c'est le copropriétaire et non le syndicat qui est propriétaire d'une quote-part de la partie commune puisqu'il en fait l'acquisition en même temps qu'il acquière sa partie privative et que lui seul peut en disposer et non le syndicat.

[31] Le Tribunal en conclut que l'intérêt suffisant pour ester en justice n'est pas réservé exclusivement au Syndicat et que rien au *Code civil*, plus particulièrement au chapitre de la copropriété divise, ne restreint le droit individuel d'un copropriétaire de poursuivre pour être remboursé des dommages qu'il a subis en raison d'une situation visant une partie commune, d'autant plus qu'un syndicat pourrait, pour des raisons qui lui sont propres, décider de ne pas agir.

[32] Les parties demanderesse et demanderesse en garantie ont donc cet intérêt. Toutefois, les recours de M. Morin et de Mme Paquet diffèrent de ceux entrepris par M. Guérin et Mme Chamberland.

[33] M. Morin poursuit Mme Paquet, sa venderesse, de qui il a acheté son unité le 1<sup>er</sup> juin 2010.

[34] Le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit, à l'article 1725, que le vendeur se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

[35] L'auteur Denys-Claude Lamontagne fournit quelques exemples de limitations de droit public :

Les limitations de droit public résultent essentiellement des règlements municipaux (construction, zonage, etc.) ou provinciaux (sécurité, environnement, plomberie, etc.). Ainsi, le vendeur pourra être tenu responsable envers l'acheteur lorsque, hors la connaissance de ce dernier, la municipalité a adopté un règlement décrétant une taxe d'amélioration locale et a procédé au dépôt du rôle de perception avant la vente.<sup>4</sup>

[36] Le texte de l'article 1725 C.c.Q. vise la violation d'une limitation du droit de propriété et non l'existence d'une telle limitation :

Au moment de la vente, la violation doit être consommée pour que la garantie s'applique.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 101-102, par. 195.

<sup>5</sup> Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd., avec la collaboration de Michelle CUMYN, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 167, par. 128.

[37] Autrement dit, l'immeuble ne doit pas répondre, au moment de la vente, aux exigences réglementaires de la municipalité.

[38] Or, une preuve prépondérante démontre que lors de l'achat de M. Morin en 2010, une partie de l'immeuble n'est pas conforme à la réglementation municipale et aucun permis n'a été émis pour les travaux de revêtement de 2005.

[39] Il s'agit d'une limitation de droit public cachée et inconnue de l'acheteur au moment de la vente. Tout comme dans le régime général de la garantie de qualité, la garantie contre une limitation de droit public s'applique même si le vendeur ignore sa violation.

[40] Le même raisonnement s'applique à l'appel en garantie logé par Mme Paquet contre Mme Chamberland, de qui Mme Paquet a acheté cette unité le 26 octobre 2007.

[41] La non-conformité a été dénoncée, conformément à l'article 1738 C.c.Q., à Mme Paquet ainsi qu'à Mme Chamberland.

[42] Dans les circonstances, Mme Paquet doit rembourser à M. Morin ce qu'il lui en a coûté pour respecter la réglementation municipale et Mme Chamberland doit indemniser Mme Paquet des sommes que cette dernière aura à déboursier.

[43] Quant à M. Guérin et Mme Chamberland, ils étaient déjà propriétaires de leur unité d'habitation respective au moment des travaux en septembre 2005. Ils ne peuvent invoquer la garantie prévue à l'article 1725 C.c.Q. ou la garantie de qualité et ils ne peuvent invoquer vice de construction ou de conception.

[44] Au moment où M. Gingras achète l'immeuble, le Syndicat existe déjà, même s'il est inactif. Selon la documentation produite au dossier, la première réunion des copropriétaires aurait eu lieu au mois d'octobre 2005.

[45] Il faut rappeler que la déclaration de copropriété a été notariée et enregistrée en 1993 et l'article 52 de la *Loi sur l'application de la Réforme du Code civil*<sup>6</sup>, réforme entrée en vigueur le 1er janvier 1994, prévoit :

**52.** En matière de copropriété divisée d'un immeuble, les collectivités de copropriétaires deviennent des syndicats. Les droits et obligations des administrateurs des copropriétés passent aux syndicats.

---

<sup>6</sup> LQ 1992, c 57.

Les administrateurs de la copropriété deviennent les administrateurs du syndicat et en constituent le conseil d'administration, sauf cause d'inhabilité.

Le syndicat est désigné par le nom que s'est donné la collectivité des copropriétaires ou sous lequel elle est généralement connue, ou encore par l'adresse du lieu où est situé l'immeuble.

[46] Au moment de son achat en 1998, M. Gingras devient le seul et unique propriétaire de l'ensemble des unités d'habitation. Il est aussi l'administrateur *de facto* du Syndicat. C'est à ce titre, tout comme à titre de copropriétaire de certaines unités, qu'il entreprend les travaux de 2005.

[47] Par analogie, M. Gingras peut être comparé à un gérant, lequel est soumis aux obligations de l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration<sup>7</sup>. Celui qui est chargé de la simple administration doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné. Il doit alors agir avec prudence et diligence<sup>8</sup>.

[48] Le Tribunal est d'avis, qu'en l'espèce, M. Gingras est fautif. Il n'a pas agi avec prudence et diligence. Il devait prendre les moyens nécessaires et faire les vérifications utiles pour s'assurer que les travaux qu'il faisait exécuter étaient conformes à la réglementation municipale, surtout qu'il s'agissait de travaux affectant une partie commune appartenant aussi en 2005 à quatre autres copropriétaires. Le Tribunal souligne que M. Gingras est entrepreneur électricien et homme d'affaires. Il connaît bien le milieu de la construction.

[49] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que M. Gingras doit indemniser M. Guérin pour la somme que ce dernier a déboursée et Mme Chamberland pour la somme qu'elle est appelée à rembourser à Mme Paquet.

[50] Toutefois, M. Guérin ne peut réclamer de dommages punitifs. Selon l'article 1621 C.c.Q., les dommages punitifs sont accordés si leur attribution est prévue par la loi, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[51] Par ailleurs, la part pour les frais d'architecte se limite à la somme de 165,00\$ selon la documentation produite au dossier, réduisant la réclamation pour les frais d'avocat et d'architecte à 756,00\$.

---

<sup>7</sup> C.c.Q., art. 1085 (copropriété) et 1484 (gestion d'affaires).

<sup>8</sup> C.c.Q., art. 1301 et 1309. Voir aussi Madeleine CANTIN CUMYN, *L'administration du bien d'autrui*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 255 et ss.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**200-32-059120-138**

**ACCUEILLE** la demande de la partie demanderesse Daniel Morin.

**CONDAMNE** la partie défenderesse Isabelle Paquet à payer à la partie demanderesse Daniel Morin la somme de 4 041,00\$, avec en plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 13 juin 2013, date d'assignation, ainsi que les frais judiciaires fixés à 136,00\$.

**CONDAMNE** la partie défenderesse en garantie Nathalie Chamberland à indemniser la demanderesse en garantie Isabelle Paquet de toute somme qu'elle sera appelée à payer en capital, intérêt et frais en faveur de la partie demanderesse, avec en plus les frais judiciaires fixés à 124,00\$.

**CONDAMNE** la partie défenderesse en arrière-garantie Robert Gingras à indemniser la demanderesse en arrière-garantie Nathalie Chamberland de toute somme qu'elle sera appelée à payer en capital, intérêt et frais en faveur de la partie demanderesse en garantie Isabelle Paquet, avec en plus les frais judiciaires fixés à 124,00\$.

**200-32-059768-134**

**ACCUEILLE** en partie la demande de la partie demanderesse Michel Guérin.

**CONDAMNE** la partie défenderesse Robert Gingras à payer à la partie demanderesse Michel Guérin la somme de 4 797,00\$, avec en plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 2 octobre 2013, date d'assignation, ainsi que les frais judiciaires fixés à 167,00\$.

---

**DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q.**