

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N^{os} : 500-32-137535-136 et 500-32-137536-134

DATE : Le 10 décembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE YVES HAMEL, J.C.Q.

N° : 500-32-137535-136

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES 345 À 359 RUE CAISSE À MONTRÉAL,
Partie demanderesse

c.

RITA CONGIU,
Partie défenderesse

N° : 500-32-137536-134

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES 361 À 383 RUE CAISSE À MONTRÉAL,
Partie demanderesse

c.

RITA CONGIU,
Partie défenderesse

JUGEMENT RENDU PAR DÉFAUT SÉANCE TENANTE

Pour les motifs énoncés verbalement à l'audience et enregistrés numériquement,
le Tribunal :

[1] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal a procédé à une audition commune des réclamations respectives du **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse**

à Montréal et du **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** à l'encontre de **Mme Rita Congiu**;

[2] **CONSIDÉRANT** les allégations à la requête introductive d'instance et les pièces produites dans chacun des dossiers portant les numéros 500-32-137535-136 et 500-32-137536-134 impliquant **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** pour l'un des dossiers et pour l'autre dossier impliquant le **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal**;

[3] **CONSIDÉRANT** le témoignage des représentants des différents syndicats susmentionnés;

[4] **CONSIDÉRANT** le témoignage de Mme Sandra Dessureault déclarée témoin experte en bâtiment de la part du Tribunal et qui est l'une des cosignataires de l'expertise préparée par *Expertise en bâtiments Champagne inc.* en date du 10 septembre 2010;

[5] **CONSIDÉRANT** que **Mme Rita Congiu** a été dûment convoquée à la Cour ce jour et appelée sur tous les étages du Palais et a fait défaut de se présenter à 11h24;

[6] **CONSIDÉRANT** que la prépondérance de la preuve révèle que chacun des immeubles sous la responsabilité respective du **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** et du **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** révèlent qu'ils sont affectés d'un vice caché en ce que, en façade des immeubles, à la jonction du mur de brique et des différents toits au-dessus des fenêtres baies, il y a absence de solin et chapepleure, contrairement à ce que prévoit les règles de l'art et les usages en semblable matière¹, tel qu'exigé également par le *Code national du bâtiment*;

[7] **CONSIDÉRANT** que les travaux correctifs de l'ordre de 11 161,75 \$ avant taxes ont dus être exécutés par le **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** et le **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal**;

[8] **CONSIDÉRANT** qu'il en a couté au **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** et au **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** la somme de 2 426,81 \$ en frais d'expertise, afin de déterminer la source des différentes infiltrations d'eau et, le cas échéant, les travaux correctifs à y apporter;

[9] **CONSIDÉRANT** que la preuve révèle que le **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** a déboursé, relativement aux montants mentionnés ci-avant, la somme de 5 435,42 \$, représentant 40 % des coûts totaux;

¹ Article 2100 du *Code civil du Québec*.

[10] **CONSIDÉRANT** que le **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** a déboursé la différence, mais il a réduit sa réclamation à la somme de 7 000 \$ afin de respecter le seuil de compétence de la Division des petites créances;

[11] **CONSIDÉRANT** l'absence ce jour de preuve présentée à l'encontre des prétentions du **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** et du **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal**;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la réclamation du **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** dans le dossier portant le numéro 500-32-137536-134;

CONDAMNE Mme Rita Congiu à payer au **Syndicat des copropriétaires des 361 à 383 rue Caisse à Montréal** la somme de 7 000 \$, avec intérêt légal au taux de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de l'envoi de la mise en demeure, soit le 26 octobre 2010;

LE TOUT avec les frais judiciaires au montant de 218 \$;

ACCUEILLE la réclamation du **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** dans le dossier portant le numéro 500-32-137535-136;

CONDAMNE Mme Rita Congiu à payer au **Syndicat des copropriétaires des 345 à 359 rue Caisse à Montréal** la somme de 5 435,42 \$, avec intérêt légal au taux de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de l'envoi de la mise en demeure, soit le 26 octobre 2010;

LE TOUT avec les frais judiciaires au montant de 218 \$.

YVES HAMEL, J.C.Q.