

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

Bédard c. Bourbonnais

Michel Bédard et Sylvie Glen, Demandeurs, c. Alain Bourbonnais et al, Diane Boudreault, Christiane Laramée, Roch Bourge et al et Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Co-Toît, Défendeurs, et L'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, Mis en cause

Cour supérieure du Québec

Sansfaçon J.C.S.

Heard: 13 juin 2011 - 17 juin 2011

Judgment: 8 décembre 2011

Docket: C.S. Qué. Montréal 500-17-037361-071

© Thomson Reuters Canada Limited or its Licensors (excluding individual court documents). All rights reserved.

Counsel: *Me Éric Pigeon*, pour les demandeurs

Me Yves Papineau, pour les défendeurs, à l'exception du Syndicat des copropriétaires de la copropriété Co-Toît

Subject: Civil Practice and Procedure; Contracts; Property

Sansfaçon J.C.S.:

1 Ce litige questionne la validité de certaines dispositions d'une déclaration de copropriété qui octroient une valeur relative identique à chacune de ses 161 parties exclusives, malgré qu'il y ait entre elles des différences physiques et situationnelles.

2 Ce questionnement est loin d'être théorique puisque, de cette valeur relative découle, en outre, le poids du vote octroyé à chacune des parties exclusives et le quantum de la contribution aux charges communes.

3 En l'espèce, comme on le verra, la décision d'attribuer à chacune des copropriétés la même valeur n'est pas le résultat d'une décision arbitraire mais découle de l'application de concepts

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

coopératifs à la copropriété résidentielle. Mais ceci justifie-t-il cela?

4 Enfin, ce litige soulève la question de la prescription extinctive du recours.

Les faits

Description des immeubles

5 La copropriété est située sur un vaste terrain d'une superficie de plus de 50 000 m². Elle est composée de 161 parties privatives dont 23 maisons unifamiliales en rangée (une seule est isolée) et 138 unités s'apparentant à des appartements de quatre pièces et demie et de cinq pièces et demie, réparties en plusieurs bâtiments de deux ou trois étages. [FN1]

6 Certaines unités se distinguent de plus par la présence d'une rallonge, d'une mezzanine, d'un balcon ou d'un foyer; certains des bâtiments ont front sur une rue achalandée (le boulevard Papi-neau), d'autres sur une rue plus paisible. Les propriétaires des unités unifamiliales ont accès à un terrain à usage exclusif, droit que ne possèdent pas les propriétaires des unités s'apparentant à un logement. En contrepartie, les appartements ont accès à un espace de stationnement intérieur, privilège que ne possèdent pas les propriétaires des maisons de ville.

7 Autre distinction importante entre les types de bâtiments : les maisons unifamiliales en rangée sont de facture totalement des maisons à appartement. En outre, alors que les premières sont construites sur charpente de bois traditionnelle, les secondes ont une structure de béton.

Les déclarations de copropriété

8 Une première déclaration de copropriété est publiée le 17 juin 1986. Le déclarant est Coopérative d'habitation Co-Toît.

9 Les articles pertinents de cette déclaration de copropriété initiale peuvent être résumés comme suit:

10 L'article 16 attribue une valeur relative égale (1/161) à chacune des parties exclusives, « basé (*sic*) sur les coûts de constructions (*sic*) et l'usage des parties communes ».

11 Cet article attribue aussi un nombre égal de voix à chacune des parties exclusives, chacune d'elle disposant donc d'une voix sur 161.

12 Ce même article établit une quote-part égale (1/161) à chacune des parties exclusives. Toutefois, malgré cette égalité des quotes-parts, les articles 15 et 37 modulent la façon dont la contribution aux charges sera répartie entre les parties exclusives. Le principe est établi au premier paragraphe de l'article 37 : les charges générales dites communes seront réparties entre les copropriétaires en proportion des dépenses, charges et autres obligations relatives à leur propriété

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

exclusive et à leur quote-part dans les parties communes.

13 À titre d'exemple, les propriétaires des 23 maisons de ville contribuent à 1/161 des coûts d'entretien et d'aménagement des terrains bénéficiant aux 161 unités du projet, à 1/161 du coût de la portion des assurances applicables à l'ensemble du projet ainsi qu'à 1/161 des coûts de gestion et d'administration. Toutefois, puisque ces propriétaires des 23 maisons de ville jouissent, à l'exclusion des propriétaires des logements, de certains espaces de terrains et des maisons de ville, ils contribuent, à l'exclusion des propriétaires des logements, à 1/23 chacun du coût de déneigement, du coût d'entretien du gazon et des aménagements, du coût des assurances ainsi que des autres coûts relatifs à l'ensemble des maisons de ville et des terrains qui leur sont attribués.

14 Les propriétaires des 138 autres unités, lesquelles s'apparentent à des logements et sont réparties dans des bâtiments appelés « maisons à appartements », contribuent, dans la même proportion que les propriétaires des maisons de ville (1/161), aux charges applicables à l'ensemble du projet. Aussi, tout comme les propriétaires des maisons de ville, ils contribuent, à l'exclusion de ces derniers, aux coûts qui sont spécifiquement afférents à leurs bâtiments et terrains, tels les frais de déneigement, d'entretien du gazon, d'aménagement, des assurances, etc., dans une proportion de 1/138.

15 L'article 6 crée un droit de préemption en faveur de la coopérative, lui donnant le droit d'acheter la propriété aux mêmes prix et conditions que tout tiers-acquéreur pourrait offrir. Le propriétaire doit alors notifier par écrit la coopérative des détails de l'offre d'achat qu'il aura reçue du tiers-acquéreur, et la coopérative dispose d'un délai de 21 jours à compter de la réception de tels avis pour informer le propriétaire, par écrit, de sa décision d'exercer ou de ne pas exercer son droit de préemption. L'article prévoit en outre que ce droit de préemption est accordé à la coopérative sans limite de temps et malgré le changement de propriétaire.

16 Ce même article 6 prévoit de plus que lors de la première revente d'une fraction divisée, le nouvel acquéreur doit payer à la coopérative un montant égal à la subvention de capital reçu en vertu du programme de Corvée habitation.

17 La destination de l'immeuble est décrite à l'article 17 dans les termes suivants:

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation résidentielle à titre de propriétaire occupant (...) ».

18 Le 27 septembre 2000[FN2], le Syndicat des copropriétaires de la copropriété Co-Toît acquiert trois parcelles de terrain situées au nord de la propriété, derrière certaines des maisons de ville, de la Compagnie de chemins de fer nationaux du Canada. Le 28 novembre 2001, le Syndicat publie une nouvelle déclaration de copropriété afin de tenir compte de l'acquisition.

19 Cette deuxième déclaration amende la première sans la remplacer. Elle ne crée aucune nouvelle partie privative ni ne modifie celles existantes.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

20 L'article 23 de cette seconde déclaration indique que les valeurs relatives établies à la première déclaration sont conservées. On y ajoute toutefois un titre *Méthode d'établissement de la valeur relative* sous lequel, à l'article 31, il est indiqué que la valeur relative initiale de chaque fraction demeure inchangée et qu'« en aucun cas, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative ».

21 Cette déclaration de copropriété n'apporte non plus aucun changement à la répartition des frais relatifs aux parties communes, et réitère, à l'article 36, que les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls propriétaires qui en ont la jouissance.

22 Enfin, le nombre de voix rattachées à chaque unité de copropriété demeure inchangé.

Historique du projet

23 L'idée de mettre sur pied une coopérative d'habitation naît en 1982 alors que le président de la Caisse populaire du domaine Saint-Sulpice entreprend à cette fin des démarches auprès du président du comité exécutif de la Ville de Montréal afin d'obtenir son appui[FN3].

24 Les démarches du président de la Caisse populaire portent fruit : le 14 juillet 1983, la Ville de Montréal accepte de réserver un vaste emplacement qui lui appartient situé à l'angle des rues Papineau et Louvain, à des fins d'habitations coopératives[FN4]. Le 9 août suivant, un représentant de la Caisse populaire informe la Ville de Montréal qu'une firme d'architectes a été mandatée pour préparer un projet d'aménagement du terrain[FN5].

25 Le 18 janvier 1984, le représentant de la Caisse populaire informe la ville[FN6] des développements survenus depuis leur dernière correspondance : Co-Toit Inc., un organisme sans but lucratif, a été formé à l'initiative de la Caisse populaire afin d'assurer le soutien technique du projet d'habitation coopératif et sans but lucratif, et plus de 600 « ménages » ont déjà manifesté leur désir d'adhérer au projet.

26 À cela s'ajoute l'accomplissement des étapes suivantes : un profil socio-économique du groupe est réalisé et ses besoins identifiés, une planification d'ensemble du projet est effectuée et un plan provisoire d'aménagement du terrain et des bâtisses conçu. La lettre du 18 janvier se termine par l'affirmation de la Caisse populaire à l'effet que le but de ces démarches est « la réalisation d'un projet coopératif d'envergure dans le domaine Saint - Sulpice ».

27 Le 11 octobre 1984 naît Coopérative d'habitation « Co-toit »[FN7]. Une offre d'achat[FN8] d'un terrain vague de 54 763 m² situé sur la rue de Louvain, coin Papineau, est transmise à la Ville de Montréal, pour le prix de 500 000 \$. Le mois suivant, la Ville de Montréal vend le terrain à Les immeubles S.D.C. Inc. « pour le compte d'une coopérative d'habitation en voie de formation »[FN9], au prix préalablement offert. L'acquéreur s'engage à payer à la ville sa part du coût

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

des infrastructures d'utilités publiques.

28 M. Roch Bourget, membre de la Coopérative à cette époque, témoigne que le prix d'achat est le produit de la multiplication d'un prix unitaire de 3 000\$ par le nombre d'unités de logements alors prévues, soit 167 unités, arrondie à 1 000\$ près, indépendamment du type d'unité. Selon son témoignage, ce prix de vente en était un de faveur puisque le terrain était alors évalué à plus de 2 millions de dollars.

29 Au même moment, les représentants de la Coopérative entreprennent des démarches afin de bénéficier d'une subvention dans le cadre du programme Corvée-habitation. Après avoir réussi à obtenir une extension du programme pour leur projet, ils obtiennent une subvention de 3000 \$ par unité d'habitation[FN10] ainsi qu'une assurance d'un taux d'intérêt plafond de 9 % [FN11].

30 Leurs recherches leur permettent d'obtenir une subvention additionnelle de 1000\$ par unité d'habitation, de la ville de Montréal.

31 Le 3 juillet 1985, la Coopérative rachète le terrain de Les immeubles S. D. C. Inc. pour la somme de 592 500\$, soit les 500 000\$ payés par le vendeur pour acquérir l'immeuble et 92 500\$ en remboursement de travaux d'infrastructure accomplis par ce dernier.

32 Le contrat d'achat prévoit que la revente de tout ou partie de l'immeuble ne pourra être faite qu'en faveur d'un membre de la coopérative. De plus, il prévoit que pendant une période de trois ans, tout futur acte de vente devra prévoir le plafonnement de la valeur de revente à une valeur égale au prix payé par le sous-acquéreur, ainsi qu'un droit de préemption en faveur de la coopérative.

33 Les documents de mise en marché du projet domiciliaire sont rédigés[FN12], et celui-ci fait l'objet d'une couverture médiatique et publicitaire[FN13].

34 Vingt-cinq ans plus tard, bien que les clauses de plafonnement du prix soient devenues caduques, le droit de préemption en faveur de la Coopérative demeure : chaque promettant-acheteur est informé qu'il doit devenir membre de la coopérative afin de se qualifier, préalablement à l'acquisition de l'immeuble, qu'il doit payer le coût d'adhésion de 200\$ à la Coopérative et que son offre d'achat est conditionnelle à ce que le droit de préemption ne soit pas exercé par la coopérative[FN14]. Une rencontre a lieu entre un représentant de la coopérative et chacun des promettant-acheteurs préalablement à l'acquisition de l'immeuble[FN15] et ce dernier est par la suite avisé de la décision de la coopérative d'exercer ou non le droit de préemption[FN16].

35 Le demandeur Michel Bédard a témoigné avoir franchi chacune de ces étapes préalablement à l'acquisition de son unité en 2005. Il connaissait d'ailleurs depuis plusieurs années l'existence de la coopérative, bien que de façon sommaire, sa fille, déjà propriétaire d'une unité dans le projet, ayant déjà porté à sa connaissance le fait qu'elle avait elle-même siégé à son conseil d'administration.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

36 Le nouveau membre de la coopérative signe un *Contrat de membre*[FN17] qui prévoit que la coopérative administrera, entretiendra et assurera la conservation des immeubles.[FN18]

37 M. Roch Bourget témoigne des démarches faites à l'époque afin d'adapter les préceptes coopératifs au projet. Lui et d'autres membres de la coopérative rencontrent le notaire Laurent-Guy Cyr afin de rédiger un projet de déclaration de copropriété. L'objectif visé est l'incorporation, autant que possible, d'un principe coopératif maître : que tous les membres soient égaux à certains égards, en outre au chapitre des voix, tout en appliquant le principe d'utilisateur-payeur quant aux services qui seraient offerts.

38 Ce principe de l'utilisateur-payeur est incorporé à la déclaration de copropriété, sous la forme de l'attribution à certaines catégories de propriétaires du coût des services dont ils seront les seuls à bénéficier[FN19]. M. Bourget témoigne que l'incorporation de ce principe avait comme objectif de conserver l'équité entre les membres de la coopérative.

39 Le concept de l'utilisateur-payeur est maintenu lorsqu'en 1985, le syndicat des copropriétaires acquiert les parcelles de terrain du Canadien National situées au nord du projet. Bien que ce soit le Syndicat qui s'en porte acquéreur, le coût de l'acquisition est payé entièrement par les propriétaires des 21 maisons de ville adjacentes aux terrains puisqu'ils étaient les seuls susceptibles d'en bénéficier. Ces parcelles de terrain deviennent donc parties communes mais les coûts qui s'y rattachent (entretien et autres) sont portés à la charge de ces seules unités.

40 La construction des bâtiments est donnée à contrat.

41 Dans un premier temps, un contrat en mars 1986 pour la construction des 23 maisons de ville est confié à Construction Gilles Desjardins Inc. pour la somme de 1 309 124\$[FN20]. L'objectif de la Coopérative étant de ne fournir à chaque acquéreur qu'un logement « de base », les accessoires plus « luxueux », tels les foyers, les annexes et autres ne sont pas inclus dans les contrats. Ainsi, si, par exemple, un acquéreur veut doter sa résidence d'un foyer, il doit contracter lui-même et directement avec l'entrepreneur[FN21]

42 Le contrat pour la construction des maisons appartements est donné au mois de mai suivant à Construction Château Saint-Marc Inc. pour la somme de 8 078 628\$[FN22].

43 Le coût de revient moyen pour le Syndicat de chacune des maisons de ville est donc de 56 918\$ dollars alors que celui de chacun des appartements est de 58 541\$.

44 Un montant additionnel de 1 448 022\$, qui inclut le coût d'acquisition du terrain, des infrastructures et de certaines autres dépenses communes, est réparti également entre toutes les unités, ce qui fait porter le coût total moyen de construction, terrain inclus, à des coûts très similaires de 65 912\$ pour les maisons de ville et 67 535\$ pour les appartements.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

45 M. Bourget témoigne que la similitude des coûts de construction correspondait, dans l'esprit des fondateurs, au principe d'égalité recherché par les membres de la coopérative, principe qu'ils voulaient voir reproduit à la déclaration de copropriété, au sens que chaque futur acquéreur se verrait offrir une unité dont la valeur, non pas telle que reflétée par les forces du marché mais plutôt par la qualité des matériaux (structure de béton vs de bois) et des caractéristiques (garages vs superficie de plancher), elles-mêmes reflétées dans les coûts de construction, serait pratiquement identique aux autres unités.

46 Quatre ou cinq ébauches de modèles de déclaration de copropriété sont préparées et la dernière est soumise à la consultation des membres de la Coopérative. La déclaration de copropriété est signée le 14 juin 2006.

47 Le projet d'habitation résidentielle coopératif est un succès instantané. Le 17 juin les acheteurs se présentent chez le notaire et y signent leur acte d'acquisition.

48 Les premiers actes de vente des unités montrent que des prix différents ont été payés pour des unités semblables et que les maisons de ville se sont vendues à un prix généralement plus élevé que les appartements[FN23]. M. Bourget, qui a participé à la fixation du prix de vente des unités, reconnaît que des prix différents ont été établis. Il explique cette différence en partie par le fait que le prix de certaines unités incluait le coût d'extras tels des matériaux de meilleure qualité ou un balcon, dans tous les cas spécifiquement requis par l'acquéreur.

49 Il reconnaît de plus une hausse des prix de vente au fur et à mesure que le nombre d'unités invendues diminuait. Par exemple, un appartement de quatre pièces et demie se vendait 50 000 \$ au début du projet et 60 000 \$ à la fin du projet.

50 De plus, il reconnaît que les maisons de ville ont trouvé preneur à un prix généralement plus élevé que les appartements. Il explique cette différence de prix par le fait que la coopérative, plutôt que de demander un prix identique pour toutes les unités, a alors choisi de laisser jouer les forces du marché, avec comme avantage qu'ils pouvaient ainsi faire face à certaines dépenses additionnelles et éviter un déficit.

51 Vu sous l'angle des caractéristiques physiques, il apparaît enfin que certaines unités se distinguent des autres par une superficie de plancher plus grande ou encore par le fait qu'elles possèdent une pièce additionnelle. M. Bourget explique que, s'il est exact, par exemple, qu'un appartement de cinq pièces et demie peut posséder une chambre additionnelle, l'appartement de quatre pièces et demie possède une plus grande cuisine, ce qui, aux yeux de certains acquéreurs, est préférable.

52 Même chose en ce qui concerne la situation géographique des unités. Bien que le propriétaire d'une unité donnant sur les voies de chemin de fer puisse entendre plus de bruit, il est en même temps assuré de ne jamais avoir de voisins à l'arrière-cour. Similairement, alors que certains propriétaires préfèrent une unité au troisième étage, d'autres choisissent prioritairement l'unité

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

située au premier. Autant de critères subjectifs qui peuvent selon lui expliquer, ou non, le choix d'un acquéreur.

La position des parties

53 Les demandeurs demandent que soient déclarés nuls et illégaux, à compter du jugement, les articles des deux déclarations de copropriété qui mettent les copropriétaires sur un pied d'égalité (1/161) entre eux à certains égards (pour l'établissement de la valeur relative, pour l'établissement du nombre de voix associées à chaque unité ainsi que pour les fins de la répartition de certaines charges communes) et qui créent deux catégories de copropriétaires à certains autres égards (pour les fins de la répartition de certaines charges communes associées à chacune de ces catégories) et les placent sur un pied d'égalité (1/23 et 1/138) à l'intérieur de chacune d'elles.

54 Les demandeurs soumettent que ces articles des déclarations de copropriété contreviennent aux dispositions d'ordre public des articles 1041 et 1053 *C.c.Q.* puisqu'elles établissent les valeurs relatives:

- a) de façon arbitraire ;
- b) sans tenir compte des dimensions et de la situation de chacune des parties privatives;
- c) sans indiquer la méthode suivie pour l'établir.

55 Ils soutiennent en outre que le coût de construction des appartements, de dimensions inférieures, a nécessairement dû être moins élevé que celui des maisons de ville, et que le fait que ces dernières se soient vendues à des prix plus élevés que les premiers en est la preuve éloquente.

56 Les demandeurs demandent ainsi au tribunal une fois que ces articles auront été annulés, qu'il attribue lui-même une nouvelle valeur relative à chacune des unités du projet, en s'inspirant des valeurs foncières municipales[FN24] ou, subsidiairement, qu'il ordonne au syndicat des copropriétaires de faire procéder, à cette fin, à une évaluation formelle de chacune des fractions conformément aux articles 1041 et 1053 *C.c.Q.*

57 Les défendeurs (à l'exception du Syndicat) rétorquent que, loin d'être arbitraire, la valeur relative attribuée à chacune des 161 unités est le résultat de l'application de concepts inspirés du modèle coopératif : le projet a été conçu, développé, financé et appliqué jusqu'à aujourd'hui en suivant les préceptes coopératifs, à l'instigation de Coopérative d'habitation Co-Toit, une société constituée à cette fin en vertu de la *Loi sur les coopératives*. Bien que la Coopérative ne soit plus l'administrateur du projet, ajoutent-ils, elle joue encore un rôle important dans le projet, et veille à sa pérennité, en outre à l'aide d'outils mis en place dans les titres.

58 Les défendeurs soumettent de plus que l'octroi d'une valeur relative égalitaire découle, originellement, du fait que le coût de construction de chacune des unités était pratiquement iden-

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

tique pour chacune des unités. Cette similarité dans les coûts s'expliquerait par le fait que les maisons de ville, malgré une superficie de plancher plus grande, sont construites de façon plus traditionnelle avec une structure de bois, alors que les bâtiments comportant les « logements », dont, il est vrai, la superficie de plancher est moindre, sont faits de béton, et que ces derniers possèdent tous un stationnement intérieur.

59 Ainsi, proposent les défendeurs, bien qu'il soit exact que le prix de vente des catégories de bâtiments puisse avoir été différent, la valeur relative a tout de même été établie à partir de critères identifiables et vérifiables.

60 Enfin, ajoutent-ils, le concept coopératif du projet constitue l'une des caractéristiques de sa destination qui doit être tenue en compte, et ce, malgré le fait que les déclarations de copropriété puissent ne pas y référer en toutes lettres.

61 Le défendeur Syndicat des copropriétaires de la copropriété Co-Toît a quant à lui déclaré s'en remettre à la justice.

Les questions en litige

62 Les questions soumises à l'attention du tribunal peuvent donc être formulées comme suit :

a) Les valeurs relatives octroyées à chacune des fractions de la copropriété divise respectent-elles les exigences des articles 1041 et 1053 *C.c.Q.*? Peut-on faire appel à une preuve extrinsèque à la déclaration de copropriété afin de déterminer quels critères ont été utilisés lors de l'établissement des valeurs relatives?

b) La méthode utilisée afin d'établir la valeur relative apparaît-elle à la déclaration de copropriété ? Dans la négative, cette omission peut-elle être validée par une preuve extrinsèque à la déclaration de copropriété ?

c) Le recours des demandeurs est-il prescrit ?

Analyse

Les valeurs relatives octroyées à chacune des fractions de la copropriété divise respectent-elles les exigences des articles 1041 et 1053 C.c.Q.?

Art.1041. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

Art. 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.

63 La déclaration de copropriété détermine la valeur relative de chaque infraction, laquelle est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction des critères suivants :

- sa nature ;
- sa destination ;
- ses dimensions ;
- la situation de chaque fraction.

64 En l'espèce, l'acte constitutif de copropriété de 1986 est celui qui établit les valeurs relatives. La déclaration de 1982 n'a rien changé à cet égard.

65 La déclaration de copropriété n'est pas particulièrement éloquente à propos des critères utilisés lors de l'établissement des valeurs relatives. L'acte comporte certes des éléments indicatifs, mais plusieurs autres éléments tout aussi importants, mis en preuve lors de l'audition, n'y apparaissent pas, ou du moins pas de façon évidente si l'acte est lu hors du contexte de l'historique du projet.

66 Les défendeurs soumettent qu'ils peuvent faire appel à cet historique afin de démontrer les critères non explicitement décrits à la déclaration de copropriété qui auraient réellement été utilisés. Certains de ces critères, ajoutent-ils, seraient en relation directe avec la destination de l'immeuble.

67 Il faut se rappeler que la déclaration de copropriété initiale a été rédigée sous l'empire du *Code civil du Bas-Canada*. Les articles qui régissaient cette question (articles 4411 à 441p) ne prévoyaient pas alors l'obligation de préciser, à l'acte constitutif, la méthode suivie pour établir la valeur relative de chaque fraction.

68 Les demandeurs proposent que la détermination de la valeur relative n'a pu se faire qu'en s'appuyant sur l'arbitraire, un concept évidemment non autorisé par la loi, et que des critères fondamentaux, telles les distinctions physiques et la valeur marchande des bâtiments, auraient été

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

ignorées. Il en aurait résulté, sinon une injustice, à tout le moins un résultat différent de celui visé tant par l'ancien que par le nouveau Code civil.

69 Tel que le prévoit l'article 1041 *C.c.Q.*, parmi les critères qui doivent être considérés afin d'établir la valeur relative, se trouvent la nature et la destination de l'immeuble. La preuve présentée à l'audition a mis en lumière plusieurs éléments qui caractérisent, en l'espèce, la destination de l'immeuble, lesquels apparaissent avoir motivé de façon importante les auteurs de la déclaration de copropriété lors de l'établissement des valeurs relatives.

70 Loin d'être arbitraires, ces critères s'appuyaient sur des concepts coopératifs qui, non seulement ont fait en sorte que le projet ait pu voir le jour, mais qui ont de plus été mis de l'avant de façon importante à chacune des étapes du projet.

71 Il est d'ailleurs vraisemblable que, sans ces préceptes coopératifs, le projet ne serait jamais sorti de terre puisque les demandes de subventions seraient demeurées lettre morte et que ceux qui y ont investi temps et énergie ne l'auraient pas fait bénévolement. Ils formaient la locomotive du projet.

72 De façon plus importante encore, il ressort de la preuve, non contredite sur ce point, que les acquéreurs participaient en toute connaissance de cause à un projet dont les attributs coopératifs, en outre la priorisation des valeurs communes, le distinguaient de tous les autres projets domiciliaires. M. Pierre Lamy, propriétaire de deux appartements de 5 1/2 témoigne en ce sens, lorsqu'il déclare qu'il était tout à fait conscient que la particularité coopérative du projet faisait en sorte qu'il pouvait peut-être être légèrement perdant au point de vue de la valeur relative (trop élevé par rapport aux unités plus coûteuses) mais qu'il y regagnait au niveau du vote (de valeur égale par rapport à ces mêmes unités plus coûteuses).

73 De plus, l'application des préceptes coopératifs ne relève pas ici de l'application dogmatique de règles, sans égard à leurs effets sur les copropriétaires. Un soin particulier a été pris afin que chaque copropriétaire assume sa juste part des frais communs, mais non qu'il assume, par exemple, les frais associés aux espaces utilisés exclusivement par d'autres catégories de copropriétaires. Cela a eu pour effet de limiter considérablement les iniquités à caractère financier qui auraient autrement pu résulter du fait que toutes les unités se sont vues attribuer une valeur relative égale.

74 Enfin, la preuve a clairement démontré que ce projet coopératif d'habitation résidentielle est réel, et non une astuce dans le but de contourner certaines dispositions impératives de la loi.

75 Par ailleurs, bien que la Coopérative joue aujourd'hui un rôle beaucoup plus effacé qu'à l'origine (en outre étant donné que la copropriété n'est plus gérée par elle et que le gel du prix de revente est devenu caduc), elle demeure centrale à sa survie. S'il est vrai que le projet pourrait exister sans l'application des préceptes coopératifs, il serait foncièrement différent de ce qu'il est présentement. Contrairement à ce que proposent les demandeurs, les éléments qui caractérisent

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

cette copropriété la différencient des autres projets et les préceptes coopératifs qui en sont à l'origine et qui, encore aujourd'hui, rendent distincte la déclaration de copropriété, forment un élément important de sa destination.

76 Il aurait évidemment été souhaitable que la déclaration de copropriété indique clairement la méthode suivie par ses concepteurs lors de l'établissement de la valeur relative de chaque fraction (la déclaration de 1986 indique à l'article 15 que la valeur relative est basée sur les coûts de construction et l'usage des parties communes), tout comme il aurait été souhaitable qu'elle précise tous les éléments qui ont été considérés aux fins de la définition de la nature et de la destination de l'immeuble.

77 Le tribunal considère toutefois qu'il peut faire appel à des éléments de preuve afin de compléter la déclaration de copropriété, lorsqu'il s'agit de déterminer la nature et la destination de l'immeuble. Les deux courants de pensée qui, jadis, s'opposaient sur cette question ont fait l'objet d'une étude par les juges Forget et Rochon de la Cour d'appel dans l'affaire *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10,400 boulevards L'Acadie*[FN25], dans laquelle ils déclarent adhérer à la définition de la destination que propose Me Christine Gagnon, dont ils citent des extraits :

Mais il y a plus. Ce n'est pas seulement cette clause [contenue à la déclaration de copropriété] qui déterminera la destination de l'immeuble mais bien l'ensemble de la déclaration de copropriété. Les clauses déterminant la destination des parties privatives et, dans une moindre mesure, celle des parties communes permettent de préciser quel genre particulier d'immeuble les copropriétaires désirent et, à ce titre, contribuent à définir plus précisément la destination de l'immeuble. Il en va de même des clauses de la déclaration aménageant les conditions de jouissance de ces parties.

Il y a aussi des facteurs extrinsèques à la déclaration de copropriété qui ont un impact sur la destination de l'immeuble. (...) Il est manifeste que, tant en droit québécois qu'en droit français, les caractères et la situation de l'immeuble sont des éléments qui aident à en déterminer la destination. Ils doivent donc être pris en considération.

Les auteurs reconnaissent généralement que les caractères et la situation de l'immeuble se traduisent, de façon pratique, par la qualité de la construction et des matériaux employés, par l'harmonie de l'ensemble immobilier, par les aménagements intérieurs et extérieurs, par l'environnement particulier ou la situation de l'immeuble, par exemple, dans un quartier luxueux ou populaire ou encore à proximité d'un cours d'eau ou d'une autoroute. (...)

La notion de destination de l'immeuble peut difficilement être définie. Elle doit être expliquée en faisant appel à ses différentes composantes.

78 Les juges Forget et Rochon écrivent ce qui suit :

Cette interprétation est conforme à celle préconisée dans les travaux préparatoires de la loi

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

française qui a servi d'inspiration à notre propre législation; on y proposait cette définition :

L'ensemble des conditions aux vues desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses, des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que la situation sociale de ses occupants.

79 Il est donc permis de tenir compte, lors de l'étude de la destination de l'immeuble, de facteurs extrinsèques à la déclaration de copropriété.

80 Selon les défendeurs, parmi les critères extrinsèques principaux qui auraient été présentés en preuve et qui auraient été considérés afin d'établir la valeur relative se trouve la qualité comparative des matériaux et des bâtiments, telles les structures traditionnelles de bois pour les maisons en rangée, moins coûteuse et de moindre qualité, par opposition à la structure tout béton, plus solide et plus coûteuse et offrant une protection-incendie supérieure^[FN26], des édifices à appartements.

81 La position des défendeurs à cet égard est qu'en l'espèce, ces qualités comparatives sont reflétées dans les coûts de construction. Un appartement, bien que de plus petite dimension, offrirait un rapport de qualité plus élevé qu'une maison de ville, ce qui se refléterait dans leurs coûts de construction.

82 De leur côté, les demandeurs proposent que les maisons de ville, possédant une plus grande superficie et volume, ont nécessairement dû coûter plus cher à construire.

83 Afin de démontrer la justesse de leur raisonnement, les demandeurs ont présenté une preuve d'experts dont l'objet était la détermination du coût de remplacement des bâtiments au 17 juin 1986 afin d'en estimer le coût à neuf à cette date. Le coût de remplacement est défini au rapport comme étant l'estimation des coûts de construction, estimation qui se fait à l'aide de manuels dans lesquels on trouve les coûts des matériaux qui étaient en vigueur à l'époque visée.

84 L'estimation a été effectuée par M. Robert Prévost, architecte spécialisé en évaluation. Celui-ci attribue un coût de construction de 84 000\$ à une maison semi-détachée type et de 72 000\$ et 86 400\$ pour un logement de 4 1/2 et de 5 1/2 , respectivement.

85 Ces données relatives aux coûts des logements n'apparaissent toutefois pas à son rapport. Les tableaux des pages 46 à 50 du rapport répartissant la valeur entre chacun des appartements ont été préparés par M. Yves Ladouceur, évaluateur agréé en matière immobilière. Ces tableaux sous-estiment le coût des logements étant donné qu'ils ne tiennent pas compte du coût de construction des parties communes des bâtiments, l'expert Ladouceur ayant choisi de les exclure des valeurs retenues. Pourtant, les escaliers, passages et autres parties du bâtiment sont non seulement utiles mais essentiels aux logements et les acquéreurs les ont certainement payés lors de l'achat de leur unité.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

86 Les conclusions de M. Ladouceur quant aux coûts de remplacement, qui varient entre 40 000\$ et 50 000\$ en fonction de la grandeur de l'appartement, ne peuvent donc être retenues.

87 Par ailleurs, les experts ont témoigné que les coûts qu'ils ont établis l'ont été en émettant l'hypothèse qu'un seul bâtiment était construit à la fois. Aucun ajustement n'a donc été fait pour tenir compte du fait, prouvé, que les contrats de construction ont été donnés en un seul temps et à un seul entrepreneur, par type de bâtiment.

88 Enfin, les auteurs du rapport n'ont pas demandé à voir les données relatives aux véritables coûts de construction encourus par le propriétaire au moment de la construction. Interrogé sur ce point, l'expert Prévost précise que son mandat consistait à établir le coût de remplacement d'un bâtiment type à une date déterminée, par une méthode théorique et en utilisant un modèle, et non à vérifier les coûts de construction d'origine. Il s'agit d'un estimé.

89 Pourtant, ces données étaient disponibles, sinon dans le détail, à tout le moins globalement puisque les contrats de construction ont été produits en preuve[FN27]. Ces contrats établissent un coût de construction moyen de 56 918\$ et de 58 541\$ pour une maison de ville et un appartement, respectivement.

90 De plus, les états financiers vérifiés de la Coopérative au 31 décembre 1987[FN28] font état d'un coût total de construction pour tous les bâtiments de 9 387 752\$, ce qui correspond aux montants exacts indiqués auxdits contrats. Or, rien dans la preuve ne permet de mettre en doute la véracité ou l'exactitude de ces données vérifiées.

91 Ayant à choisir entre ces données, qui proviennent des contrats et des états financiers vérifiés, et l'expertise théorique, qui en outre ne tient pas compte des économies d'échelle, le Tribunal préfère sans hésitation les premières qui font preuve directe des coûts réellement payés, alors qu'il s'agit de déterminer le coût réel de construction des unités.

92 Le Tribunal reconnaît que le coût de construction ne constitue pas ordinairement le meilleur critère lors de l'établissement des valeurs relatives, ce qui se comprend aisément puisqu'à première vue, et vraisemblablement de façon générale, ce coût sera éloigné des critères prévus à la loi.

93 Toutefois, en l'espèce, il a été établi que les coûts de construction ont été tenus en compte par les rédacteurs de la déclaration de copropriété puisqu'au moment de sa rédaction, ces coûts reflétaient réellement la qualité comparative des matériaux et les caractéristiques des bâtiments, critères certainement pertinents lors de l'établissement de la valeur relative.

94 Les préceptes coopératifs ont de plus joué un rôle de premier ordre à toutes les étapes du projet et constituent aujourd'hui encore l'une de ses caractéristiques principales.

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

95 L'article 1041 *C.c.Q.* prévoit les critères qui doivent être tenus en compte aux fins de l'établissement des valeurs relatives de chaque fraction de la copropriété. Cet exercice n'est pas scientifique, en ce sens que l'établissement de la valeur n'est pas le simple résultat d'un calcul mathématique. Une déclaration de copropriété pourra mettre l'emphase sur le volume de chaque unité, alors qu'une autre la mettra sur le nombre de pieds carrés. L'ensoleillement pourra être considéré dans un cas, mais non dans l'autre, vraisemblablement pour des motifs qui pourront, ou non, être expliqués. La liste d'éléments qui peuvent être considérés est vaste.

96 En l'espèce, plusieurs facteurs ont été considérés alors que d'autres, tout en étant considérés, l'ont été de moindre façon. Alors que certains de ceux-ci pourraient être questionnables dans un autre contexte, celui dans lequel ils ont été considérés les justifient amplement. Il n'appartient pas au tribunal de substituer son opinion à celle des auteurs de l'acte quant au choix de critères et au poids qui est accordé[FN29]

La méthode utilisée afin d'établir la valeur relative apparaît-elle à la déclaration de copropriété ? Dans la négative, cette omission peut-elle être validée par une preuve extrinsèque à la déclaration de copropriété ?

97 L'article 1053 *C.c.Q.* prévoit que l'acte constitutif de copropriété doit indiquer la méthode suivie pour établir la valeur relative de chaque fraction.

98 Les demandeurs proposent que, tout comme dans l'affaire *Gareau c. Le syndicat de la copropriété 415 St-Gabriel*[FN30], les dispositions de la déclaration de copropriété établissant les valeurs relatives devraient être annulées puisque la déclaration ne permet pas de connaître la méthode suivie pour l'établir.

99 Cette proposition est mal fondée. Dans cette dernière affaire, s'il est exact que le juge Crépeau arrive à la conclusion que la déclaration de copropriété ne permettait pas de connaître la méthode suivie, il ajoute que par ailleurs rien dans la preuve présentée lors de l'audition ne permettait de l'établir. Le juge Crépeau laisse donc entrevoir la possibilité qu'une preuve extrinsèque à l'acte puisse être présentée afin d'établir la méthode utilisée ou les facteurs retenus pour y parvenir.

100 De l'avis du Tribunal, l'approche enseignée par la Cour d'appel dans l'affaire *Kilzi* trois ans après le jugement du juge Crépeau, s'applique à la déclaration de copropriété qui comporterait des lacunes au niveau de l'indication de la méthode suivie afin d'établir la valeur relative.

101 Enfin, il est inexact de dire que la déclaration de copropriété ne comporte aucune mention de la méthode utilisée, puisque l'article 16 indique que cette valeur relative est « basé (*sic*) sur les coûts de constructions (*sic*) et l'usage des parties communes ».

Le recours des demandeurs est-il prescrit ?

102 L'article 1068 *C.c.Q.* autorise la présentation d'une requête en révision de la valeur rela-

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

tive des fractions et de la répartition des charges communes :

Art. 1068. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.

103 En l'espèce, les parties conviennent que le recours dont est saisi le tribunal n'est pas la requête en révision prévue à cet article. Les demandeurs admettent que si tel avait été le cas, le recours aurait été prescrit, et le Tribunal est d'accord avec cette conclusion.

104 Le second recours possible est le recours en nullité.

105 Il ne semble plus faire de doute que les articles 1041 et 1053 *C.c.Q.*, tout comme l'article 1064 *C.c.Q.*, sont d'ordre public mais que cet ordre public en est un de protection, par opposition à l'ordre public de direction[FN31]. Les dispositions attaquées de la déclaration de copropriété sont par conséquent susceptibles de ratification et le recours sujet à la prescription.

106 En l'espèce, il n'est pas utile de déterminer si la prescription applicable est celle de trois ans prévue aux articles 2925 et 2927 *C.c.Q.* selon que l'on se considère soit en matière de contrats soit en matière de droits personnels, ou celle de dix ans prévue à l'article 2923 *C.c.Q.* selon que l'on se considère en matière de droits réels immobiliers.

107 Dans la meilleure des hypothèses, les dispositions attaquées seraient devenues illégales au plus tard le 1^{er} janvier 1994, soit au moment de l'entrée en vigueur des articles 1041 et 1053 *C.c.Q.* La déclaration de copropriété était déjà, à cette date, publiée au registre foncier.

108 Or, le recours a été intenté en 2007, soit plus de dix ans après la naissance du droit de demander la nullité de dispositions attaquées.

109 Les demandeurs soumettent toutefois que la prescription recommencerait à courir lors de l'acquisition de l'immeuble par un nouvel acquéreur. Ainsi, le défaut par l'auteur des demandeurs d'avoir fait valoir ses droits en temps utile aurait été effacé lors de leur acquisition de l'immeuble, faisant en sorte qu'ils bénéficieraient d'un nouveau délai pour entreprendre le recours en nullité.

110 Ce raisonnement est erroné puisque les nouveaux acquéreurs ne peuvent posséder plus de droits que leurs auteurs. Ces derniers ne pouvaient ignorer les dispositions du *Code civil du Québec*. Ceux-ci n'ont invoqué aucune cause d'impossibilité d'agir qui aurait pu entraîner la sus-

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

pension de la prescription. L'ignorance de la loi n'est pas une cause de suspension de la prescription. Celle-ci a donc commencé à courir le 1er janvier 1994 et le droit au recours s'est éteint au plus tard le 1er janvier 2004.

111 Enfin, la preuve a démontré que les demandeurs ont eu en leur possession une copie de la déclaration de copropriété avant de signer le contrat d'achat de la propriété. De plus, la déclaration de copropriété ayant été dûment publiée, elle était présumée connue de celui qui acquiert les droits sur ce bien[FN32]. M. Bédard a témoigné à l'effet qu'il avait bien vu le tableau contenu à la déclaration de copropriété qui établit de façon égalitaire les valeurs relatives.

112 Qu'il en ait ou non compris la portée (il a témoigné qu'il se serait fait expliquer bien plus tard par un notaire le fait que certaines dispositions de la déclaration de copropriété pouvaient être illégales) ne change rien puisqu'il était présumé connaître la loi. Par leur signature de l'acte d'acquisition apposée postérieurement à la publication de la déclaration de copropriété qui indiquait clairement quelles étaient les valeurs relatives, les demandeurs ont renoncé à la protection des articles 1041 et 1053 C.c.Q.[FN33].

113 Un mot sur les dépens. Il est prévu que, règle générale, la partie perdante assume les dépens. Toutefois, l'expertise produite par les défendeurs n'a apporté aucun éclairage utile aux débats puisque l'expertise portait sur la détermination du coût de reconstruction des immeubles, et que cette expertise avait été préalablement requise aux fins d'assurance.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

114 *REJETTE* la requête des demandeurs.

115 *AVEC DÉPENS* en faveur des défendeurs (mais non du défendeur Syndicat des copropriétaires de la copropriété Co-Toît), lesquels dépens n'incluent pas les frais d'expertise.

FN1 La copropriété est illustrée sur le plan P-6

FN2 Pièce P-5, mention à la première page

FN3 Pièce D-2

FN4 Pièce D-3

FN5 Pièce D-3

FN6 Pièce D-4

FN7 Pièce D-6

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

FN8 Pièce D-6

FN9 Pièce D-6

FN10 Pièces D-7 et D-10

FN11 Pièce D-9

FN12 Pièce D-12

FN13 Pièce D-11

FN14 Pièce D-16

FN15 Pièces D-17, D-19, D-20

FN16 Pièce D-18

FN17 Pièce D-21

FN18 Cette mention est toutefois périmée puisque le syndicat des copropriétaires a depuis remplacé la Coopérative à cette fonction.

FN19 Article 37

FN20 Pièce D-26

FN21 Ce principe a été préservé dans le cas des dernières unités construites, des mezzanines et des rallonges, alors que le Syndicat, bien qu'ayant donné le contrat à l'entrepreneur d'installer des foyers, etc., à la demande des futurs acquéreurs, n'agissait qu'à titre d'intermédiaire pour l'acheteur afin de simplifier les choses.

FN22 Pièce D-27, ce prix incluant certains extras

FN23 Pièces P-7

FN24 Pièces P-8 et P-9

FN25 [2001] R.J.Q. 2401

FN26 Témoignage de l'expert architecte Robert Prévost

FN27 Pièces D-26 et D-27

2011 CarswellQue 13603, 2011 QCCS 6587

FN28 Pièce D-25

FN29 *Syndicat des copropriétaires condominium le commandeur c. Gosselin*, [2007] QCCS 4404, par. 70; *Kilzi*, par. 72 ; *9171-3792 Québec Inc. c. Appartements condominiums Trafalgar*, [2008] QCCS 2154.

FN30 [1998] R.J.Q 1553 (CS)

FN31 *Gareau c. Le syndicat de la copropriété 415 St-Gabriel*, déjà cité note 30; *Syndicat des co-propriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Orcini Ltd.*, [2009] QCCA 159

FN32 Art. 2943 C.c.Q.

FN33 *Syndicat la centrale c. Emmar construction Inc.*, [2009] QCCA 2177, par. 6

END OF DOCUMENT