

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

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

N° : **540-32-025811-132**

DATE : 8 septembre 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DEL'HONORABLE YVAN NOLET, J.C.Q.

DIANE BOUCHARD
Partie demanderesse

c.
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE VAL-DES-ARBRES
Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Diane Bouchard réclame 7 000 \$ au Syndicat des copropriétaires Le Val-des-Arbres (le « **Syndicat** »). Elle soutient que le Syndicat a fait défaut de l'informer d'une cotisation spéciale à venir pour des travaux visant l'entretien des parties communes de la copropriété.

[2] En défense, le Syndicat plaide n'avoir commis aucune faute à l'égard de madame Bouchard. Il mentionne que la cotisation spéciale a été décidée par les copropriétaires plusieurs mois après l'envoi de la lettre du Syndicat à la notaire de la demanderesse.

LES FAITS

[3] En juin 2012, madame Bouchard effectue une offre afin d'acquérir une unité de copropriété dans l'immeuble appartenant au Syndicat.

[4] Elle mandate la notaire qui la représente de transmettre une lettre au Syndicat afin d'obtenir de celui-ci certaines informations.

[5] La lettre de la notaire demande, entre autres, à connaître les frais de condo, la cotisation annuelle ainsi que la cotisation spéciale votée et non encore facturée.

[6] En réponse à cette lettre, le représentant du Syndicat transmet une lettre à la notaire le 21 juin 2012, précise les frais de condo et ajoute: « aucune cotisation annuelle et prévue ». Il mentionne également le fait que le Syndicat est l'objet de deux poursuites.

[7] Lors du mois de juillet 2012, des discussions interviennent à l'assemblée des administrateurs concernant la possibilité de préparer un plan quinquennal pour les travaux d'entretien de la copropriété. Les administrateurs conviennent toutefois d'en rediscuter à la prochaine assemblée des administrateurs qui doit se tenir au mois d'août.

[8] Lors de cette assemblée, les administrateurs discutent de différentes dépenses qu'il y aurait lieu de prévoir pour les prochaines années, afin d'en informer les copropriétaires et si requis, prévoir une contribution spéciale pour la réalisation des travaux.

[9] De fait, un document est préparé à cette fin et celui-ci doit faire l'objet d'une proposition à l'assemblée des copropriétaires qui doit être tenue le 6 novembre 2012.

[10] Madame Bouchard mentionne qu'elle n'a pu se présenter à cette assemblée pour des raisons de santé. Toutefois, avant celle-ci, elle reçoit la documentation préparée pour les copropriétaires.

[11] Lors de l'assemblée, les copropriétaires analysent le plan quinquennal des travaux d'entretien (le « **Plan** ») qui leur est soumis et finalement, l'adoptent. Afin de mettre en place le Plan et pourvoir aux dépenses qui y sont prévues, les copropriétaires adoptent également une cotisation spéciale.

[12] Les représentants du Syndicat mentionnent qu'en juin 2012, il n'existait aucune information ni démarche concrète en vue d'adopter le Plan. Tout au plus, les administrateurs possédaient des informations générales concernant la copropriété et savaient qu'éventuellement, certains lieux communs devraient un jour faire l'objet de travaux d'entretien et de rénovations.

[13] Le représentant du Syndicat témoigne à l'effet qu'en juin 2012, aucune réparation spécifique n'était requise ni nécessaire. Il mentionne que les travaux prévus au Plan ne nécessitaient pas d'être effectués en 2012 ou même l'année suivante. Il précise que c'était toutefois des travaux qui devaient, dans le cadre d'une gestion bien planifiée, être envisagés et communiqués aux copropriétaires.

[14] Le représentant du Syndicat ajoute qu'avant juillet 2012, aucun contrat n'avait été signé par le Syndicat en regard des travaux prévus au Plan. En fait, aucune soumission n'avait même été obtenue à l'égard de ceux-ci.

[15] Compte tenu de la résolution prise par l'assemblée des copropriétaires en novembre 2006, madame Bouchard considère avoir été induite en erreur par la lettre du Syndicat adressée à sa notaire.

[16] Elle soutient que le Syndicat devait nécessairement en avoir discuté préalablement et que par conséquent, il lui a volontairement caché ces informations.

[17] Elle considère que le Syndicat a manqué de transparence à son égard et l'a volontairement induite en erreur. Elle soutient qu'avoir su que de tels travaux d'entretien et rénovations devaient être effectués à la copropriété, jamais elle n'aurait acheté son unité.

[18] Madame Bouchard considère que le défaut du Syndicat de lui communiquer les informations requises et dont il avait connaissance lui a causé un dommage, à savoir le montant des cotisations additionnelles qu'elle devra assumer. Elle réclame donc à cet effet un montant de 7 000 \$.

[19] De plus, afin de mettre en doute la crédibilité des témoins du Syndicat, madame Bouchard a fait valoir des erreurs de calcul effectués par les représentants du Syndicat dans la détermination des sommes qu'elle doit assumer au titre de sa contribution.

[20] À ce sujet, le représentant du Syndicat a expliqué le calcul effectué dans le cas de madame Bouchard et confirmé que selon le Syndicat, aucune erreur n'avait été commise dans ce calcul.

[21] En vue de l'audition, madame Bouchard a assigné le Syndicat à l'aide d'un subpoena et *duces tecum* le forçant à avoir avec lui de très nombreux documents.

[22] Lors de l'audience, les documents mentionnés au subpoena et qui ont été produits sont les documents numéros 1 et 2 :

- « 1- Les rapports ou avis écrits du Service des incendies de Laval, concernant la trentaine de cheminées non conformes ou tout autre rapport de technologie;

- 2- Le registre qui comprend tous les frais chargés à chaque copropriétaire en 2012, 2013, 2014, de Vidéotron Télémax; »

[23] En ce qui concerne l'item 3 du subpoena, seule la preuve du paiement à Vidéotron ainsi que le contrat ont été produits.

[24] Quant aux autres items, le Tribunal en a refusé la production compte tenu que ceux-ci n'étaient pas pertinents en regard du litige entre les parties.

[25] Le Syndicat, se portant demandeur reconventionnel, demande à être compensé pour les dépenses en vue de produire les nombreux documents requis par madame Bouchard et qui n'ont pas été déposés en preuve.

DISCUSSION ET CONCLUSION

[26] Lors de l'analyse des prétentions des parties, le Tribunal doit tenir compte des règles de preuve contenues au *Code civil du Québec*.

[27] L'article 2803 du *Code civil du Québec* indique que « *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...]* ». Ainsi, il revient donc à madame Bouchard de prouver, dans un premier temps, les agissements fautifs du Syndicat à l'égard des informations qu'il a communiquées à sa notaire.

[28] Si la demanderesse ne s'acquitte pas de son fardeau de preuve, sa demande sera rejetée. Si elle s'en acquitte, il y a lieu alors d'analyser les moyens de défense de la partie poursuivie.

[29] L'article 2804 du *Code civil du Québec* précise une règle importante qui doit guider le Tribunal dans l'analyse de la preuve présentée par les parties. Cet article précise :

« La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[30] Cet article consacre le principe à l'effet que dans un procès civil, la prépondérance d'une preuve concernant un fait est suffisante afin de prouver l'existence de ce fait. Le Tribunal doit donc analyser l'ensemble de la preuve en s'interrogeant sur l'existence d'une preuve prépondérante soutenant les prétentions que les parties ont fait valoir.

[31] L'article 1457 du *Code civil du Québec* établit le principe général en matière de responsabilité civile:

« Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »

[32] Ainsi, pour obtenir gain de cause, madame Bouchard devait établir la faute du Syndicat. Toutefois, malgré les témoignages entendus et les nombreux documents déposés en preuve par madame Bouchard ou par le Syndicat, la preuve n'établit aucune faute des administrateurs.

[33] Ce que la preuve a démontré, c'est que de l'information générale était connue des administrateurs et que ceux-ci, dans le cadre d'une planification des dépenses qui devraient être effectuées pour l'avenir, ont préparé, en juillet 2012, un plan des travaux d'entretien et de rénovations qu'il y aurait lieu de faire. Ce plan a été complété lors de l'assemblée des administrateurs du mois d'août 2012 et a, par la suite, été soumis à l'assemblée des copropriétaires le 6 novembre 2012. C'est à cette date qu'il a été adopté par les copropriétaires.

[34] Ainsi, les événements mis en preuve n'établissent aucune faute du Syndicat. Il n'y a en fait aucune preuve que le Syndicat a agi de mauvaise foi à l'égard de madame Bouchard ou encore lui a caché des informations concernant une cotisation spéciale à venir.

[35] D'autre part, madame Bouchard, en vue d'attaquer la crédibilité du représentant du Syndicat, soumet que les calculs effectués en vue de déterminer sa part des dépenses communes sont erronés. Or, après avoir entendu les explications fournies par le représentant du Syndicat, le Tribunal ne considère pas que sa crédibilité a été affectée.

[36] Ainsi, madame Bouchard n'a pas fait la preuve d'une faute commise par le Syndicat dans les informations qui ont été communiquées à la notaire Truchon en juillet 2012.

[37] Conséquemment, il y a lieu de rejeter la demande.

[38] En ce qui a trait à la demande reconventionnelle du Syndicat, les nombreux documents requis par madame Bouchard au subpoena transmis au Syndicat n'étaient pas pertinents à sa réclamation et à la preuve qu'elle devait faire devant le Tribunal.

[39] Toutefois, le Syndicat n'a pas fait la preuve que madame Bouchard a agi avec l'intention de nuire au Syndicat par des agissements et des demandes abusives et disproportionnées par rapport à l'objet du litige.

[40] Il est vrai que les nombreux documents demandés par madame Bouchard visaient plus à faire le procès de la gestion des dépenses du Syndicat qu'à faire la preuve d'une faute commise par le Syndicat en juin 2012.

[41] Cependant, madame Bouchard croyait qu'il lui était possible de se livrer à cet exercice lors de l'audience. Bien que cette croyance n'était pas fondée, elle n'a pas pour autant agi de mauvaise foi.

[42] Dans les circonstances, il n'y a donc pas lieu d'accueillir la demande reconventionnelle laquelle sera toutefois rejetée, sans frais.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[43] **REJETTE** la demande principale, avec frais;

[44] **REJETTE** la demande reconventionnelle, sans frais.

YVAN NOLET, J.C.Q.

Date d'audience : 7 juillet 2014