

2014 QCCQ 3991
Cour du Québec

Deschênes c. Dauray

2014 CarswellQue 5316, 2014 QCCQ 3991, EYB 2014-237648

Michel Deschênes; résidant et domicilié au [...] [...]Brossard (Québec) [...], Demandeur, c. Serge Dauray; résidant et domicilié au [...]. Brossard (Québec) [...] et Syndicat des Copropriétaires Le Mirage 1; situé au 8200, boulevard Saint-Laurent. Brossard (Québec) J4X 2X6, Défendeurs

Bousquet J.C.Q.

Heard: 30 avril 2014 - 1 mai 2014

Judgment: 12 mai 2014

Docket: C.Q. Qué. Montréal 500-22-197858-122

Counsel: Michel Deschênes, Demandeur, personnellement

Me Daniel Lévesque, pour Serge Dauray

Me Paul-André LeBouthillier, pour Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1

Subject: Civil Practice and Procedure; Contracts; Property; Torts

Bousquet J.C.Q.:

- 1 Le litige fait suite à la vente d'une unité de copropriété divise (condominium) que le premier défendeur, Serge Dauray, a vendue au demandeur.
- 2 Ce condominium fait partie du complexe immobilier « *Le Mirage 1* » et, dans les actes de procédure, le deuxième défendeur est incorrectement désigné comme étant le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1 sur le fleuve* » alors que son nom exact est plutôt le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* ».
- 3 Cette erreur cléricale a été corrigée par amendement au début du procès.
- 4 Le demandeur qui était initialement représenté par une avocate a révoqué le mandat de celle-ci et il a informé le Tribunal, au début du procès, qu'il ne souhaitait pas être représenté par un avocat.
- 5 Durant le délibéré, il a transmis au Tribunal deux enveloppes renfermant plusieurs documents mais, puisque l'enquête était terminée, ils n'ont pas été considérés par le soussigné. Ces enveloppes ont simplement été renvoyées au demandeur.

LES FAITS

- 6 En 2004, Serge Dauray achète le condominium et un espace de stationnement dans le complexe immobilier faisant l'objet du litige.
- 7 Ce condominium ne bénéficie pas du droit d'usage d'un espace de rangement¹ et le complexe immobilier ne renferme pas suffisamment de « *lockers* » pour que chaque copropriétaire puisse en utiliser un.
- 8 Certains « *lockers* » du complexe sont identifiés par un numéro de cadastre alors que les autres, plus petits et grillagés, sont régis par la clause suivante de la déclaration de copropriété :

Certains des copropriétaires auront la jouissance et l'utilisation exclusives d'un espace de rangement non cadastré qui leur sera attribué initialement par le Déclarant.

Dès qu'un tel espace de rangement aura été attribué à un copropriétaire par le Déclarant aux termes d'un acte de vente d'une fraction ou autrement, ce droit de jouissance et d'utilisation exclusif ne pourra être retiré à ce copropriétaire par le syndicat, par les administrateurs de la copropriété ou par l'assemblée des copropriétaires à moins d'un vote unanime de tous les copropriétaires. Ce droit de jouissance et d'utilisation sera transférable par le copropriétaire en question et le syndicat devra sur demande ratifier ce transfert. »²

9 En 2004, lors de l'achat par Serge Dauray, plusieurs « lockers » grillagés sont vacants parce qu'il y a plusieurs condominiums invendus dans l'immeuble.

10 Peu de temps après l'achat, une employée du promoteur dit à la conjointe de Serge Dauray qu'elle peut utiliser, sur une base informelle, un « locker » grillagé vacant et elle lui remet une clé donnant accès à la pièce où il se trouve.

11 À l'automne 2009, le demandeur est intéressé à acheter ce condominium et, au cours des négociations, Serge Dauray lui dit, notamment, qu'il y a eu des infiltrations d'eau dans l'immeuble mais que les réparations nécessaires pour régler ce problème ont été effectuées par le promoteur.

12 Cette information inquiète le demandeur qui demande de pouvoir visiter les parties communes de même que d'autres condominiums afin de constater l'état de l'immeuble.

13 Après avoir pris entente avec les copropriétaires concernés, Serge Dauray lui fait visiter, à quelques reprises, son condominium, deux autres condominiums du complexe de même que les espaces communs comprenant, notamment, le garage, la pièce où se trouve les « lockers », la salle d'exercice et la piscine extérieure.

14 Au cours de ces visites, Serge Dauray montre au demandeur le « locker » grillagé qu'il utilise et, lors de la signature du contrat notarié³, il lui remet la clé donnant accès à la pièce où il se trouve. Selon le témoignage du demandeur, Serge Dauray lui remet, en même temps, la clé du cadenas de la porte grillagée du « locker » mais ce dernier dit qu'il n'y avait aucun cadenas sur cette porte parce qu'il était vide.

15 Le demandeur utilise ce « locker » grillagé sans problème pendant quelques mois mais le promoteur du complexe décide d'en reprendre possession et il demande par écrit⁴, le 31 mai 2010, de le vider de son contenu.

16 Le 9 juin 2010, le demandeur transmet à Serge Dauray, par courriel, une lettre de mise en demeure dont les extraits lisibles⁵ pertinents se lisent comme suit:

Suite à réception de la lettre adressé à votre nom que vous deviez évac [illisible]

[...]

Cette lette a comme signification que le locker n 'est pas associé condo [illisible]

[...]

Si vous aviez clairement statué que le 204 n 'avais pas de locke [illisible]

[...]

Il est inconcevable de penser qu 'une personne ferait l'achat d 'un condo [illisible] surtout d,une valeur de \$250,000. Un condoe sans locker n 'as presque p[...]

revente.

[. . .]

Comme vous étiez un des administrateurs ,je n'avais aucune raison de do[. . .] était pas associé au 204. » [Sic]

17 À cette époque, Serge Dauray est encore impliqué dans l'administration du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » et il communique avec le concierge, son ami, qui accepte de prêter gratuitement un autre « *locker* » au demandeur.

18 Environ deux mois plus tard, le promoteur du complexe décide de reprendre possession de nouveau « *locker* » et le demandeur doit déménager son contenu dans un troisième « *locker* » que le concierge accepte de lui prêter.

19 Le demandeur a toujours l'usage exclusif et gratuit de ce troisième « *locker* » mais il est admis qu'il s'agit uniquement d'une tolérance qui peut prendre fin en tout temps.

20 Le 3 août 2010, le demandeur transmet aux défendeurs une lettre de mise en demeure dont l'extrait pertinent se lit comme suit:

Suite à l'achat du condo #[. . .], Brossard de M. Serge Dauray, j'avais la certitude avec l'achat du condo #[. . .] j'avais un locker dans un local avec locker et que un des lockers dans ce local était assigné au #204. (Salle avec un locker/cadenas).

M. Serge Dauray, Adminstration et vendeur avant la signature de l'offre d'achat suite à deux visites m'a montré le stationnement, le locker, le gymnase, la piscine, et le terrain ainsi qu'avec mon expert Pietro Recime lors d'une des ses deux visites.

Chez le notaire, M. Serge Dauray m'a même remis clé du local, en plus du cadenas et la clé du cadenas du locker associé au #204.

À ma grande surprise, j'ai reçu deux lettres du promoteur en deux occasions comme quoi le locker était prêté seulement à M. Serge Dauray et n'était pas assigné au condo #204.

Je n'aurais jamais acheté un condo sans locker, car cela est complètement inutile pour moi et perd beaucoup de sa valeur de revente.

J'étais de bonne foi lors de l'achat du condo #204 que j'avais un locker assigné au condo #204 dans la salle de lockers.

N'ayant pas de locker assigné, je me dois de demander une résiliation de l'achat à moins d'avoir un locker dans le prochain mois août 2010.

Sinon je vais réclamer les frais suivants :

- Annulation de l'achat
- Frais de notaire
- Frais de transfert
- Frais de déménagement
- Amélioration locataire du condo #204
- Dédommagement
- Inconvénients

M. Serge Dauray en plus qu'étant le vendeur, il était en plus un administrateur du [. . .] qui m'a fourni des informations erronées sur le locker assigné au condo #204.

Il a aussi mentionné qu'au printemps, il y aurait un aménagement sur le devant de la bâtisse du [. . .] avec plantes et différents paliers.

En attente d'une confirmation de réception et aussi d'une décision de la part des administrateurs du [. . .] et de M. Serge Dauray. »⁶ [Sic]

21 Par la suite, soit en septembre 2010, il se produit des infiltrations d'eau dans l'immeuble lors de l'ouragan « Irène ».

22 En juin 2011, le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » reçoit une expertise concluant que les réparations effectuées par le promoteur en 2009 sont déficientes et, quelques mois plus tard, il reçoit une estimation du coût des réparations additionnelles requises.

23 Ces réparations sont effectuées en deux phases, soit en 2011 et en 2012.

24 Lors de la réalisation de chacune de ces phases, les copropriétaires doivent payer une cotisation spéciale au « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » et le montant total payé par le demandeur s'élève alors à 2 715,62\$, soit 1 508,68\$ en 2011 et 1 206,94\$ en 2012.

24

25 La requête introductive d'instance se lit comme suit:

1. Le demandeur a acquis du défendeur, le 18 novembre 2009, l'immeuble connu et désigné comme étant les lots suivants, à savoir:

a. La partie privative, unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS CINQ CENT SEIZE MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ (2 516 525) du cadastre du Québec, circonscription foncière de La Prairie;

b. La partie privative, stationnement intérieur numéro 91, connue et désignée comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS CINQ CENT SEIZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE (2 516 554) du cadastre du Québec, circonscription foncière de La Prairie;

Le tout tel qu'il appert plus amplement de l'acte de vente produit au soutien des présentes sous la cote P-1;

2. La susdite vente était faite avec les garanties légales;

FAUSSES REPRÉSENTATIONS QUANT À L'ESPACE DE RANGEMENT ADDITIONNEL

3. Au cours de ses recherches préachats, le demandeur avait comme condition que sa nouvelle copropriété soit munie d'un espace de rangement additionnel à l'unité qu'il acquerrait;

4. Cette condition était un élément essentiel et primordial à l'achat de sa nouvelle copropriété;

5. Par conséquent, le demandeur n'aurait jamais fait l'acquisition d'une copropriété sans qu'un espace de rangement additionnel n'y soit attiré ;

6. De fait, préalablement à l'achat de l'immeuble, le défendeur, Serge Dauray, qui était à ce moment aussi administrateur du Syndicat des copropriétaires *Le Mirage 1 sur le Fleuve*, a certifié au demandeur, et ce, à plusieurs

- reprises, qu'un espace de rangement additionnel était bel et bien assigné à l'unité de copropriété que le demandeur désirait acquérir du défendeur ;
7. Lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, Me Daniel Gareau, le 18 novembre 2009, le défendeur a remis une clé dudit espace de rangement, en plus du cadenas et de la clé du cadenas attitrés à l'espace de rangement de l'unité 204 ;
8. Jamais, au cours des négociations et de la transaction, le demandeur n'aurait pu mettre en doute les représentations du défendeur, Serge Dauray, à l'effet qu'il bénéficiait d'un espace de rangement additionnel à l'unité de copropriété, puisque ce fait avait été clairement confirmé par le défendeur et que les parties l'avait même visité lors des visites préachats ;
9. Environ six (6) mois plus tard, soit le 31 mai 2010, le demandeur a reçu une lettre, laquelle était adressée à l'ancien propriétaire, soit le défendeur, Serge Dauray, lui indiquant qu'il devait vider son casier, le tout tel qu'il appert de ladite lettre, communiquée au soutien des présentes sous la cote P-2;
10. Suite à la réception de ladite lettre, le demandeur a aussitôt communiqué avec le défendeur, Serge Dauray, pour lui faire part de la situation, et particulièrement, de lui demander de fournir un espace de rangement pour son unité;
11. Le 9 juin 2010, suivant l'avis reçu, le demandeur avise par écrit le défendeur, Serge Dauray, de la situation, laquelle surprend le demandeur, puisque le défendeur a toujours mentionné au défendeur Serge Dauray que l'espace de rangement était assigné à l'unité 204, le tout tel qu'il appert du courriel transmis le 9 juin 2010 par le demandeur, communiqué au soutien des présentes sous la cote P-3;
12. Devant cet imbroglio, le défendeur, Serge Dauray, et toujours agissant à titre d'administrateur pour le mis en cause, demanda alors au concierge de l'immeuble de libérer un autre espace de rangement au bénéfice de l'unité 204 afin de remédier à la situation;
13. Le 12 juillet 2010, le demandeur reçoit une nouvelle lettre, cette fois adressée à son attention, demandant encore de vider son casier, le tout tel qu'il appert de ladite lettre, communiquée au soutien des présentes sous la cote P-4;
14. De plus, durant cette période, le défendeur Serge Dauray, a rassuré le demandeur à plusieurs reprises que le mis en cause envisageait des diverses solutions afin de remédier à la situation;
15. Le 3 août 2010, le demandeur avise les administrateurs du *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1 sur le Fleuve* ainsi que le défendeur, Serge Dauray, de la situation et demande d'y remédier en respectant les représentations qui lui avait été faites lors de l'achat de l'unité 204, soit de fournir un espace de rangement permanent, le tout tel qu'il appert de la lettre communiquée au soutien des présentes sous la cote P-5;
16. Le 24 août 2010, le demandeur reçoit une lettre du co-défendeur, le *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1 sur le Fleuve*, lequel nie avoir quelque responsabilité que ce soit et que l'entente a plutôt eu lieu entre le demandeur et le défendeur, le tout tel qu'il appert de la lettre communiquée au soutien des présentes sous la cote P-6;
17. Pour sa part, le défendeur, Serge Dauray, n'a jamais répondu et/ou donné suite à la lettre du 3 août 2010 envoyée par le demandeur;
18. Par la suite, le demandeur a dû changer à deux (2) autres reprises d'espace de rangement dans l'édifice, dont l'actuel espace de rangement alloué n'est disponible que temporairement, puisque cet espace de rangement est assigné à une autre unité de copropriété présentement à vendre et inoccupée;
19. Lorsque l'unité de copropriété sera vendue, le demandeur devra enlever ses effets personnels de l'espace de rangement;

20. Cet arrangement est temporaire et ne satisfait pas le demandeur, puisque non conforme aux représentations faites par le défendeur, Serge Dauray, lors de l'achat de ladite unité de copropriété;

21. Le demandeur n'aurait jamais conclu l'achat de ladite copropriété sans un espace de rangement;

22. Le défendeur, Serge Dauray, a fait de fausses représentations envers le demandeur en lui soutenant qu'un espace de rangement était attitré à l'unité 204;

23. Les faits ci-dessus énoncés étaient connus du défendeur, Serge Dauray, lequel a sciemment décidé de ne pas en informer le demandeur mais, en revanche, a soutenu à tort qu'un espace de rangement était assigné à l'unité 204, le tout tel qu'il sera plus amplement démontré lors de l'enquête et audition;

24. Le 11 juillet 2011, le demandeur a transmis une mise en demeure notamment au défendeur, Serge Dauray, le tout tel qu'il appert de ladite mise en demeure de la procureure soussignée, produite au soutien des présentes sous la cote P-7;

25. Or, bien que dument mis en demeure, le défendeur, Serge Dauray, refuse et/ou néglige de donner suite à ladite mise en demeure;

26. Par conséquent, l'absence d'espace de rangement entraîne la dépréciation de l'unité de copropriété, laquelle perte de valeur est évaluée à 15 000,00\$, laquelle somme est à parfaire et dont le demandeur est en droit de réclamer au défendeur;

27. Le demandeur réclame également une somme de 3 000,00\$ à titre de troubles, tracas, ennuis et inconvénients;

28. Par conséquent, le demandeur est bien fondé de réclamer que le défendeur, Serge Dauray, soit condamné à lui payer les susdites sommes à parfaire de 18 000,00\$, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de la mise en demeure, soit le 11 juillet 2011;

FAUSSES REPRÉSENTATIONS QUANT À L'ÉTAT DE LA BÂTISSE ET DES AIRES COMMUNES

29. Au cours des visites et des négociations préachats, le défendeur, Serge Dauray, à titre d'administrateur du condéfendeur, a fait des représentations au demandeur à l'effet que la bâtisse était en parfait état et qu'aucune réparation et/ou améliorations n'étaient à prévoir relativement aux aires communes puisque des problèmes d'infiltration d'eau avaient été tous été réglés;

30. De plus, lors de l'inspection en bâtiment préachat, le défendeur, Serge Dauray, a même fait visiter au demandeur une autre unité où les infiltrations d'eau avaient été résolues;

31. Toutefois, lors de l'assemblée générale tenue le 27 mai 2010, un rapport relativement à des infiltrations d'eau a été remis aux copropriétaires, le tout tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 27 mai 2010 et du rapport de Jean-Paul Dulude de la même date, communiqués en liasse au soutien des présentes sous la cote P-8;

32. Suivant le rapport de M. Jean-Paul Dulude, le Syndicat des copropriétaires *Le Mirage 1 sur le Fleuve* a décidé de procéder aux réparations, ce qui a mené à deux (2) cotisations spéciales à payer par l'ensemble des copropriétaires;

33. De fait, une cotisation spéciale a été adoptée pour l'année 2011, laquelle a totalisé, pour l'unité du demandeur, une somme de 1 508,68\$, le tout tel qu'il appert de l'état de compte communiqué au soutien des présentes sous la cote P-9;

34. Une autre cotisation spéciale a été transmise aux copropriétaires pour l'année 2012, pour les travaux de la phase 2 des réparations des infiltrations d'eau, soit une somme représentant 1 206,94\$ pour la quote-part de l'unité du demandeur, le tout tel qu'il appert de l'état de compte communiqué au soutien des présentes sous la cote P-10;

35. Le défendeur, Serge Dauray, agissant à titre d'administrateur de la codéfenderesse, a fait de fausses représentations envers le demandeur en lui soutenant que les problèmes d'infiltration d'eau avaient tous été réglés alors que dans les faits d'autres réparations ont été nécessaires;

36. Tout au long des discussions entre le demandeur et le défendeur, Serge Dauray, ce dernier agissait à titre d'administrateur pour le co-défendeur, Syndicat des copropriétaires *Le Mirage 1 sur le Fleuve* ;

37. Le demandeur demande donc le remboursement des cotisations spéciales pour les années 2011 et 2012, soit la somme de 2 715,62\$;

38. Par conséquent, le demandeur est bien fondé de réclamer que les défendeurs soit condamnés à lui payer les susdites sommes, lesquelles totalisent la somme de 2 715,62\$, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'institution de la présente requête;

39. La présente requête introductive d'instance est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:

ACCUEILLIR la présente requête introductive d'instance;

CONDAMNER le défendeur, Serge Dauray, à payer au demandeur, relativement à l'espace de rangement additionnel, la somme de 15 000,00\$ avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de la mise en demeure, soit le 11 juillet 2011, laquelle somme est à parfaire;

PRENDRE ACTE qu'en contrepartie de la somme du 15 000,00\$ demandée, le demandeur souhaiterait qu'on lui fournisse/construise un espace de rangement permanent pour son unité, lequel devra faire l'objet d'un acte de vente notarié, et ce, aux frais du défendeur, Serge Dauray;

CONDAMNER le défendeur, Serge Dauray, à payer à la somme de 3 000,00\$ à titre à titre de troubles, tracasseries, ennuis et inconvénients;

CONDAMNER les défendeurs à payer solidairement au demandeur, relativement à aux cotisations spéciales dues aux infiltrations d'eau, la somme de 2 715,62\$ avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'institution de la présente requête;

LE TOUT avec entiers dépens incluant les frais d'experts et d'expertises, le cas échéant. » ⁷ [Sic]

26 Serge Dauray conteste la demande pour les motifs suivants :

Il n'a pas représenté au demandeur que la vente comprenait l'usage permanent d'un « *locker* » et il l'a avisé, avant l'achat, que celui qu'il utilisait était simplement prêté.

Lors de la vente, il ignorait que les réparations exécutées en 2009 étaient déficientes et il n'avait aucun motif de soupçonner qu'il pourrait y avoir de nouvelles infiltrations d'eau un an plus tard.

Lors des faits qui donnent lieu au litige, il agissait à titre personnel et non pas à titre de représentant ou de préposé du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* ». ».

27 Le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » conteste la demande pour les motifs suivants:

Serge Dauray agissait à titre personnel lors des faits qui donnent lieu au litige.

Subsidiairement, personne ne savait, en 2009, que le problème des infiltrations d'eau dans l'immeuble pourrait se manifester à nouveau.

28 Lors du procès, le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » a demandé, en vertu des articles 54.1 et 54.4 du *Code de procédure civile*, de déclarer la demande en justice abusive et de condamner le demandeur à lui payer 3 500\$ pour compenser partiellement les honoraires extrajudiciaires de son procureur.

ANALYSE ET DÉCISION

29 Le Tribunal analysera distinctement la réclamation relative au « *locker* », celle relative au remboursement des cotisations spéciales et celle fondée sur les articles 54.1 ainsi que 54.4 du *Code de procédure civile*.

29

30 La réclamation relative au « *locker* » est fondée sur les articles 1401 et 1407 du *Code civil du Québec* qui se lisent comme suit:

1401. *L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.*

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

1407. *Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.*

31 Le seul élément de preuve relativement au dol est le témoignage du demandeur.

32 En effet, il n'y a aucune mention d'un « *locker* » ou de l'usage d'un « *locker* » dans les documents produits, soit l'acte de vente notarié ainsi que les courriels et documents⁸ que les parties au contrat se sont transmis au cours des négociations.

33 La requête introductive d'instance allègue que Serge Dauray « *a certifié au demandeur, et ce, à plusieurs reprises, qu'un espace de rangement additionnel était bel et bien assigné à l'unité de copropriété* »⁹ et qu'il a « *fait de fausses représentations envers le demandeur en lui soutenant qu'un espace de rangement était attribué à l'unité 204* »¹⁰.

34 Cependant, lors de son témoignage, les affirmations du demandeur sont beaucoup moins catégoriques quant aux représentations de son vendeur.

35 Il dit plutôt, à plusieurs reprises, qu'il a pris pour acquis qu'il aurait le droit permanent d'utiliser un « *locker* » parce que Serge Dauray lui a montré celui qu'il utilisait à trois reprises et qu'il lui a remis la clé de la porte donnant accès à la pièce où il se trouvait de même que celle du cadenas de la porte grillagée.

36 À l'appui de sa position, le demandeur plaide, en outre, que Serge Dauray a reconnu sa responsabilité puisqu'il est intervenu auprès du concierge afin qu'il puisse avoir l'usage d'un autre « *locker* » lorsque le promoteur a repris possession de celui qu'il utilisait.

37 Serge Dauray admet avoir montré au demandeur, à quelques reprises, le « *locker* » qu'il utilisait et il admet lui avoir remis, lors de la signature du contrat notarié, la clé donnant accès à la pièce dans laquelle il se trouvait.

38 Il affirme toutefois avoir dit au demandeur, avant la vente, que ce « *locker* » était simplement prêté par le promoteur et cet élément de son témoignage est corroboré par celui de sa conjointe.

39 Celle-ci affirme en effet avoir entendu, avant la vente, une conversation au cours de laquelle son conjoint a mentionné au demandeur que le « *locker* » qu'il utilisait était simplement prêté par le promoteur du complexe immobilier.

40 Serge Dauray admet aussi avoir demandé, quelques mois après la vente, au concierge de l'immeuble, son ami, de prêter un autre « *locker* » au demandeur mais il affirme avoir fait cette demande dans le seul but d'éviter que les reproches adressés par ce dernier prennent une ampleur disproportionnée.

41 C'est le demandeur qui a le fardeau de prouver le dol qu'il allègue à l'appui de sa demande et le Tribunal conclut qu'il n'en a pas fait la preuve prépondérante.

42 En effet, il n'y a aucun motif de préférer le témoignage du demandeur ou d'écarter celui de Serge Dauray ainsi que celui de sa conjointe.

43 La conclusion du Tribunal est d'ailleurs compatible avec le texte du courriel du demandeur daté du 9 juin 2010. En effet, dans cette première mise en demeure, il ne reproche pas à Serge Dauray de lui avoir menti ou de lui avoir fait de fausses représentations mais plutôt de ne pas avoir « *clairement statué que le 204 n'avais pas de locker* » [sic] et il y affirme qu'il « *est inconcevable de penser qu'une personne ferait l'achat d'un condo [. . .] sans locker* ».

44 La réclamation relative au « *locker* » sera donc rejetée.

44

44 *Demande contre le « Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1 »*

45 La demande de remboursement des cotisations spéciales dirigée contre le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » est fondée sur les règles de la responsabilité extra-contractuelle, notamment celles énoncées aux articles 1457 et 1463 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

1457. 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.

1463. Le commettant est tenu de réparer le préjudice causé par la faute de ses préposés dans l'exécution de leurs fonctions; il conserve, néanmoins, ses recours contre eux.

46 La requête introductive d'instance allègue en effet que « *Serge Dauray, agissant à titre d'administrateur de la co-défenderesse, a fait de fausses représentations envers le demandeur* »¹¹ et que « *Tout au long des discussions [sic] entre le demandeur et le défendeur, Serge Dauray, ce dernier agissait à titre d'administrateur pour le co-défendeur, Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1 sur le Fleuve* »¹².

47 Il est admis que Serge Dauray était membre du conseil d'administration du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » à l'époque pertinente et qu'il était même rémunéré pour les services rendus à ce dernier.

48 Ces seuls faits sont toutefois insuffisants pour conclure que le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » est responsable du préjudice causé par les fausses représentations que Serge Dauray aurait pu faire, le cas échéant, lors des négociations précédant la vente.

49 Pour retenir sa responsabilité, il faudrait en effet conclure que Serge Dauray était non seulement le représentant du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » mais qu'il agissait à ce titre ou dans l'exercice de ses fonctions lorsqu'il négociait avec le demandeur et il n'y a pas de preuve prépondérante à cet effet.

50 Le recours contre le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » sera donc rejeté.

50

51 Les cotisations spéciales ont été imposées pour payer les réparations que le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » a dû faire effectuer, en 2011 et 2012, en raison des nouvelles infiltrations d'eau survenues en septembre 2010.

52 Ces réparations étaient terminées ou sur le point d'être terminées lors de l'introduction de la demande en justice le 15 novembre 2012 et les comptes¹³ produits par le demandeur établissent que les deux cotisations spéciales étaient respectivement payables au plus tard les 15 décembre 2011 et 31 octobre 2012.

53 La demande de remboursement des cotisations spéciales ne peut pas être fondée sur les règles de la garantie légale contre les vices cachés puisque les réparations étaient déjà terminées lorsque le demandeur a dénoncé les infiltrations d'eau à Serge Dauray.

54 En effet, dans ses lettres de mise en demeure, il dénonce uniquement son insatisfaction relativement au « *locker* » et ses griefs relatifs aux infiltrations d'eau et cotisations spéciales sont formulés, pour la première fois, dans la requête introductive d'instance datée du 15 novembre 2012.

55 La requête introductive d'instance n'allègue d'ailleurs pas les règles de la garantie légale mais plutôt les « FAUSSES REPRÉSENTATIONS QUANT À L'ÉTAT DE LA BJTISSE ET DES AIRES COMMUNES »¹⁴ notamment, des « *représentations au demandeur à l'effet que la bâtisse était en parfait état et qu'aucune réparation et/ou améliorations n'étaient à prévoir relativement aux aires communes* »¹⁵ ainsi que des « *fausses représentations envers le demandeur en lui soutenant que les problèmes d'infiltration d'eau avaient tous été réglés alors que dans les faits d'autres réparations ont été nécessaires* »¹⁶.

56 La demande de remboursement des cotisations spéciales dirigée contre Serge Dauray est donc fondée sur les articles 1401 et 1407 du *Code civil du Québec* en matière de dol.

57 Une représentation dolosive est une affirmation dont l'auteur connaît ou ne peut pas ignorer la fausseté.

58 En l'instance, Serge Dauray admet avoir dit au demandeur que le problème des infiltrations d'eau avait été réglé suite aux réparations effectuées par le promoteur en 2009 mais il affirme qu'il n'aurait eu aucune raison de soupçonner que ces réparations étaient déficientes.

59 Il n'y a aucun motif d'écarter ce témoignage d'autant plus qu'il est corroboré par celui du président du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* ».

60 Ce témoin affirme en effet que les infiltrations d'eau ont cessé après les réparations effectuées par le promoteur en 2009 et que personne ne soupçonnait que le problème pourrait réapparaître jusqu'à ce qu'il se manifeste de nouveau, en septembre 2010, lors de l'ouragan « *Irène* ».

61 Le Tribunal décide donc qu'il n'y a pas de preuve prépondérante que Serge Dauray aurait fait, lors des négociations précédant la vente, des « FAUSSES REPRÉSENTATIONS QUANT À L'ÉTAT DE LA BJTISSE ET DES AIRES COMMUNES »¹⁷.

62 Conséquemment, la demande de remboursement des cotisations spéciales sera rejetée.

62

63 Le « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » a formulé, à la fin du procès, une demande de 3 500\$ pour compenser partiellement les honoraires extrajudiciaires de son procureur.

64 Cette demande est fondée sur les dispositions suivantes du *Code de procédure civile* :

54.1. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office après avoir entendu les parties sur le point, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif et prononcer une sanction contre la partie qui agit de manière abusive.

L'abus peut résulter d'une demande en justice ou d'un acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de la mauvaise foi, de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, notamment si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

54.4. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un acte de procédure, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les dépens, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et débours extrajudiciaires que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, il peut en décider sommairement dans le délai et sous les conditions qu'il détermine.

65 Tel que mentionné précédemment, il n'y a pas de preuve permettant de conclure que Serge Dauray agissait à titre de représentant du « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* » ou dans l'exercice de ses fonctions lorsqu'il négociait avec le demandeur.

66 Il n'y a toutefois pas lieu de conclure que la demande contre ce co-défendeur est abusive, au sens de l'article 54.1 du *Code de procédure civile*, compte tenu de l'ampleur et de l'importance des responsabilités qu'il avait confiées à Serge Dauray dans l'administration de ses affaires.

67 La demande d'indemnité fondée sur les articles 54.1 et 54.4 du *Code de procédure civile* sera donc rejetée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande;

LE TOUT, avec dépens contre le demandeur.

Notes de bas de page

1 Dans ce jugement, le Tribunal utilisera plutôt l'expression « *locker* » utilisée au cours du procès.

2 Article 12 paragraphe 9 de la déclaration de copropriété, pièce P-20.

3 Pièce P-1.

4 Pièce P-2.

5 La partie droite de chacune des lignes de ce courriel, pièce P-3, a été coupée lors de l'impression du document et, lors du procès, personne n'a été en mesure d'en fournir une copie complète au Tribunal.

6 Pièce P-5.

7 Il n'y a pas de « mis en cause » en l'instance mais il a été admis, au début du procès, que cette expression, aux paragraphes 12 et 14 de la requête introductive d'instance, réfère au « *Syndicat des copropriétaires Le Mirage 1* ».

- 8 Pièce P-17, en liasse.
- 9 Extrait du paragraphe 6 de la requête introductive d'instance.
- 10 Extrait du paragraphe 22 de la requête introductive d'instance.
- 11 Extrait du paragraphe 35 de la requête introductive d'instance.
- 12 Extrait du paragraphe 36 de la requête introductive d'instance.
- 13 Pièces P-9 et P-10.
- 14 Titre précédant les paragraphes 29 et suivants de la requête introductive d'instance.
- 15 Extrait du paragraphe 29 de la requête introductive d'instance.
- 16 Extrait du paragraphe 35 de la requête introductive d'instance.
- 17 Titre précédant les paragraphes 29 et suivants de la requête introductive d'instance.

Fin du document

© Thomson Reuters Canada Limited ou à ses concédants (à l'exception des documents juridiques individuels). Tous droits réservés.