

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-080433-132

DATE : 20 NOVEMBRE 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIELLE GRENIER, J.C.S.

PIERRE NADER
Demandeur

c.

MICHEL MILLER
CÉSAR ABRAHAM
BERNARD PELLEGRIN
DANNY FORTIN
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le demandeur intente une action en dommages contre les défendeurs à qui il reproche, en tant que membres du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires (**CA**) de l'immeuble où il réside, d'avoir publié un rapport annuel contenant des allégations fausses et trompeuses qui mettent en cause son intégrité et honnêteté.

LES FAITS

[2] Le demandeur, ingénieur et homme d'affaires, réside aux Jardins de l'Archipel, sis au [...] à l'Île-des-Sœurs. L'immeuble comprend 201 copropriétés où demeurent près de 300 personnes.

[3] En août 2011, à la suite de plusieurs démissions, le demandeur accepte de se joindre au CA à titre de trésorier.

[4] Le 12 septembre 2012, le demandeur démissionne du CA.

[5] Afin de comprendre le contexte dans lequel la démission du demandeur s'inscrit, un retour en arrière sur certains faits et circonstances s'impose.

[6] Le 20 avril 1998, le demandeur avait demandé au CA de modifier la verrière de son unité d'habitation. Dans la lettre transmise au président du CA à cette époque, le demandeur s'explique sur les raisons qui motivent sa demande. Il écrit :

Le balcon du salon n'est malheureusement pas utilisable pour les raisons suivantes :

1. Étant au dernier étage, le balcon est encore plus exposé au vent que les balcons des étages inférieurs et, il est impossible de laisser quoi que ce soit sur le balcon au risque de le voir s'envoler. L'été dernier nous avons eu la triste expérience de voir la table de patio (extrêmement lourde) se faire soulever par le vent et aller frapper violemment la balustrade, ce qui a causé des dommages irréparables. Les chaises, que nous empilons et gardons dans un coin, soi-disant à l'abri du vent, ont elles aussi volé au vent et l'une d'entre elles s'est ramassée à l'entrée du garage du sous-sol.
2. La ventilation des cuisines des étages inférieurs déverse juste au-dessus de notre balcon, le bruit et surtout les odeurs rendant impossible l'utilisation du balcon si les autres conditions le permettent.
3. Lorsque les conditions sont favorables à l'utilisation des balcons, nous respirons les odeurs des barbecues des étages inférieurs.

En résumé, la situation est telle que si ce ne sont pas les mannes, c'est le vent; si ce n'est pas le vent ce sont les odeurs des cuisines ou de barbecue, ce qui rend l'utilisation d'une aussi belle terrasse totalement impossible.

Devant une telle réalité et avant d'entreprendre les travaux, nous demandons la permission d'annexer à la verrière existante une verrière qui couvrirait partiellement le balcon. Les croquis ci-joints donnent un aperçu de cette extension.

[...]

2. Étant au dernier étage, l'extension ne formera pas une déviation architecturale qui ressortirait à la vue de l'immeuble aussi bien du côté Nord que du côté Est.
3. La masse que devra supporter le balcon se voit diminuée, le pavé uni sera enlevé de sur cette surface afin de pouvoir niveler cette extension avec la dalle du salon. Le poids de la neige accumulée en hiver se voit aussi diminué

étant donné que la quantité de neige accumulée sur une verrière est substantiellement moindre que celle accumulée sur un balcon.

Nous nous engageons de vous soumettre les dessins et devis afin que vous puissiez vous assurer de la qualité des travaux qui seront effectués.¹

[7] Le 19 mai 1998, le CA transmet sa recommandation au demandeur. Le président du CA, M. Richard Beaulieu, écrit :

Le Conseil d'administration a pris connaissance de votre requête pour : *"la permission de construire une annexe à votre verrière qui couvrirait une partie du balcon"*. Comme vous le savez sans doute, le balcon est un espace commun à usage exclusif. Monsieur Nader a expliqué son projet aux membres du Conseil le 5 mai dernier, par la suite une assemblée extraordinaire du Conseil a été tenue le 13 mai pour considérer cette demande. En tenant compte de vos préoccupations et des facteurs qui concernent l'ensemble de la copropriété voici la recommandation du Conseil votée à l'unanimité.

Considérant l'importance des modifications à l'architecture en affectant la symétrie de l'immeuble, le Conseil désire obtenir l'opinion de professionnels en architecture. Le Conseil s'interroge aussi sur l'uniformité des matériaux qui seraient utilisés. Cette démarche sera effectuée par l'administration.

Le Conseil considère qu'une telle modification permanente et visible de l'extérieur concerne l'ensemble des copropriétaires. Il serait donc préférable, une fois que les questions légales, physiques et esthétiques aient été résolues, de soumettre votre demande lors de l'assemblée générale annuelle. Le Conseil est particulièrement préoccupé par le précédent d'une modification extérieure à la structure et par la complexité de gérer toutes sortes de demandes d'autres copropriétaires. Plusieurs propositions ont déjà été soumises et refusées dans le passé.

En conclusion, le Conseil préfère que votre demande fasse l'objet d'une proposition lors de la prochaine assemblée générale annuelle, une fois que les critères architecturaux aient été validés par des professionnels.

Le Conseil n'est pas indifférent aux inconvénients que vous avez énumérés. Tout sera mis en œuvre pour corriger les éléments qui sont sous le contrôle de l'administration. Malheureusement, certaines causes relèvent de phénomènes naturels. Nous en subissons tous des conséquences à différent degré sans posséder tous les moyens pour y remédier.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous désirez de plus amples renseignements. Le Conseil souhaite pouvoir contribuer à la solution à vos problèmes dans la mesure où il peut respecter son mandat auprès de l'ensemble des copropriétaires des Jardins de l'Archipel.²

¹ Pièce P-3.

² Pièce P-4

[8] Le 5 décembre 1998, lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, une résolution est adoptée à l'unanimité afin d'autoriser le CA d'entreprendre des démarches auprès d'un professionnel pour préparer la modification recherchée par le demandeur.

8. Projet de résolution d'amendement aux règlements re : travaux extérieurs

M. Richard Beaulieu (1001) explique l'objet du projet de résolution soumis à l'assemblée (annexe 6). Il s'agit de demandes de copropriétaires par rapport aux "espaces communs à usage exclusif" tel que les balcons ou les murs des balcons. Étant donné que le conseil n'a pas l'expertise pour pouvoir prendre une décision et autoriser ou refuser une demande soumise par un copropriétaire, le conseil a décidé d'avoir recours à un architecte externe et indépendant.

Après plusieurs interventions et discussions, le projet de résolutions a été amendé se lisant comme suit :

Attendu que le paragraphe D de l'article 12 du chapitre 11 de la déclaration de copropriété (page 53) prévoit que tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble ne peut être modifié sans l'autorisation des administrateurs;

Attendu que les administrateurs ne peuvent se contenter de refuser toutes modifications;

Attendu que les administrateurs ont besoin dans ce genre de décision d'être assistés de spécialiste en architecture;

Attendu que la nomination d'un expert indépendant donnerait un caractère de permanence et de continuité dans les décisions visant à préserver l'harmonie de l'ensemble;

Il est en conséquence proposé :

- a) Qu'un architecte externe et indépendant soit désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour recevoir tout projet, analyser les propositions, apporter les modifications si nécessaire et conseiller les administrateurs dans leurs décisions;
- b) Que les honoraires du professionnel choisi soient à la charge du copropriétaire requérant si le conseil considère que la demande n'est pas d'un intérêt général;
- c) Que les administrateurs prennent leur décision après avoir consulté l'architecte;
- d) Que la nomination de l'architecte sera valide jusqu'à sa révocation par l'assemblée générale des copropriétaires.

Après lecture de cette nouvelle formulation par rapport aux points b et c du projet déposé, il est proposé par M. Paul Lussier (1200) et secondé par M. Gilles Bastien (503) d'accepter cette résolution. Adopté à l'unanimité.³

[9] Le 2 mars 1999, le gestionnaire du Syndicat des copropriétaires, M. André Baron, avise le demandeur que sa demande de modification de son espace serre-terrasse a été approuvée par le CA sur les recommandations de M. Yves Langevin, architecte. Le rapport de l'architecte est annexé à la lettre du CA qui enjoint au demandeur de se conformer à ses recommandations et directives⁴.

[10] Le 9 septembre 1999, le demandeur écrit à M. Baron afin de lui demander la permission d'installer de nouveaux garde-corps en verre (les rampes) afin de compléter le projet d'agrandissement de la verrière.

Le projet de remplacement et d'agrandissement de la verrière incluait une modification à la rampe du balcon. La rampe faisant face à la verrière devait être remplacée par une rampe en verre ayant une hauteur de 18 pouces d'après les esquisses de M. Yves Langevin, architecte qui ont été approuvées par le Conseil d'administration des Jardins de l'Archipel.

Suite à l'achèvement de l'installation de la verrière plusieurs éléments, qui n'avaient pas été prévus, sont devenus apparents, en l'occurrence la rampe du balcon. Pour diverses raisons, aussi bien d'ordre technique qu'esthétique, je voudrais pouvoir remplacer toute la rampe du balcon au lieu de se limiter à juste la section qui fait face à la verrière. Ainsi la proposition consisterait à enlever la rampe existante et à installer une nouvelle rampe composée des éléments suivants :

- Poteaux (neufs) en aluminium anodisé. Ces poteaux seront fixés à la dalle de béton exactement comme les poteaux actuels le sont. Ces poteaux supporteront une structure de profilés d'aluminium anodisé en forme de U.
- Rampe en verre clair trempé de 0.5 pouce d'épaisseur qui sera glissée dans les profilés d'aluminium.
- Chapeau de profilé d'aluminium anodisé semblable à celui existant.
- Hauteur suivant esquisses de M. Langevin et conforme aux règlements.⁵

[11] Le 21 septembre 1999, le CA de l'époque approuve la demande du demandeur aux conditions suivantes :

1. Le balcon de l'appartement P1-0 devra être identique à celui de l'appartement P1-1 (le vôtre).
2. Le revêtement actuel en pavés unis du plancher des deux balcons devra être enlevé afin de compenser la pesanteur accrue par l'ajout du verre trempé.

³ Pièce P-5.

⁴ Pièce P-6.

⁵ Pièce P-7.

3. Les rampes actuelles devront être récupérées en bon état et remises au Syndicat.
4. Tel que spécifié dans l'approbation du 2 mars 1999, vous dégagez le Syndicat des copropriétaires de toute responsabilité en ce qui a trait à la réalisation de votre projet; et à tous problèmes pouvant survenir pendant et après la construction et qui seraient dû aux modifications apportées.⁶

[12] Ces conditions ont toutes été respectées, le tout sous la supervision du président du CA de l'époque et des représentants autorisés par le CA.

[13] Jusqu'à la nomination d'un nouveau conseil d'administration, en novembre 2011, personne n'a remis en question l'ensemble des travaux effectués par le demandeur en 1999.

[14] En janvier 2011, à la suite d'intempéries, un panneau du balcon de l'unité voisine du demandeur – l'unité P1.0 – tombe sur le balcon de l'étage du bas, ne créant aucun dommage.

[15] Le CA de l'époque, alors présidé par le défendeur, M. Michel Miller, demande au gestionnaire de l'immeuble, M. Daniel Guimont, d'obtenir une expertise technique sur les rampes installées en 1999. L'expert choisi est un ingénieur de Gestion Progela inc., M. Martin Larouche.

[16] Le 17 mars 2011, M. Larouche adresse son rapport d'expertise au gestionnaire, M. Guimont. Il recommande d'enlever les rampes de 18 pouces installées devant les verrières et de procéder à une « *expertise structurale approfondie des garde-corps afin de s'assurer de l'intégrité des ancrages, des soudures et de la possible oxydation de l'aluminium*⁷ ».

[17] À la suite de ce rapport, le demandeur confie à l'ingénieur Larouche la conception des éléments de sécurisation des rampes. Ce dernier conçoit, prépare et signe alors les dessins d'une main courante ceinturant les panneaux de verre⁸.

[18] Par la suite, le demandeur confie à Vitrierie RD, la fabrication, le transport et l'installation de la main courante ainsi que le retrait des panneaux de 18 pouces installés devant les verrières.

[19] Les « Penthouses » sont situés au 13^e étage de l'immeuble où réside le demandeur. Il était prévu que Vitrierie RD utiliserait l'escalier afin de transporter la main courante, chacune des portions de la main courante mesurant environ 12 pieds de long et ayant un poids de 50 kilogrammes.

⁶ Pièce P-8.

⁷ Pièce P-11.

⁸ Pièce P-12.

[20] Le 18 août 2012, le demandeur demande au gestionnaire de projet, M. Marc Boyer, ainsi qu'au gestionnaire de l'immeuble, M. Danny Fortin, l'autorisation d'utiliser la grue qui doit servir au projet de rénovation des ascenseurs de l'immeuble afin de transporter la main courante au 13^e étage⁹.

[21] Par la suite, au terme de la réunion du CA du 27 août 2012, le demandeur demande à M. Boyer ce qu'il a décidé eu égard à l'utilisation de la grue.

[22] En présence des autres membres du CA, M. Boyer propose au demandeur d'utiliser plutôt la grue des laveurs de vitres.

[23] Le 28 août 2012, M. Boyer demande au demandeur qui paiera pour l'utilisation de la grue. Le jour même, le demandeur informe M. Boyer que ce sera le fabricant, Vitrierie RD, qui défrayera les coûts. Par ailleurs, le demandeur avait déjà indiqué à M. Joseph, représentant de Vitrierie RD, que les coûts étaient de 200 \$ de l'heure¹⁰.

[24] Ce même jour, plusieurs courriels sont échangés entre M. Miller et le demandeur :

a) M. Miller envoie un courriel au demandeur alléguant que l'installation des rampes n'a jamais été autorisée, demande de remettre les rampes dans leur état antérieur (avant 1999) et décide que la grue pour le lavage des vitres ne pourra pas être utilisée pour l'installation des mains courantes;

b) Le demandeur répond à M. Miller en lui suggérant de revoir l'historique du dossier avant de prendre position;

c) Après consultation avec son voisin qui est aux prises avec la même situation, le demandeur écrit à M. Miller et sollicite une rencontre avec les membres du CA dans les plus brefs délais afin de clarifier la situation;

d) M. Miller répond au demandeur qu'il ne voit pas la nécessité d'une telle rencontre avec les autres membres du CA. Il écrit :

Je ne vois pas la nécessité d'une telle rencontre avec le CA. Les mains courantes ne seront pas installées et les rampes vitrées devront être retirées.

Ton intérêt personnel s'oppose à celui du CA qui représente tous les copropriétaires et il y a apparence de conflit d'intérêts.

Tu n'as pas divulgué cette situation au CA avant ton élection ni durant ton mandat comme administrateur. Il s'agit d'une situation d'apparence sérieuse et réelle de conflit d'intérêts.

⁹ Pièce P-13.

¹⁰ Pièce P-14, échange de courriels.

Le CA va consulter ses aviseurs légaux sur cette question et je t'avise donc que ta présence au CA, dans cette situation, est non avenue pour le temps nécessaire à la clarification de ce dossier.¹¹

[25] Le 4 septembre 2012, le défendeur, M. Danny Fortin, demande au demandeur de lui fournir une preuve écrite que les administrateurs du Syndicat des copropriétaires qui étaient en place en 1998-1999 ont acquiescé à la pose des rampes en verre¹².

[26] Le 6 septembre 2012, le demandeur transmet par courriel une copie de la demande de remplacement des rampes en aluminium par des rampes en verre du 9 septembre 1999 (pièce P-7) ainsi que la réponse de l'administration du 21 septembre 1999 (pièce P-8)¹³.

[27] Toujours le 6 septembre 2012, M. Fortin demande au demandeur une copie du procès-verbal de la réunion du CA de 1999 ainsi qu'une copie de la résolution du CA autorisant le demandeur à substituer les rampes, la résolution de l'assemblée générale annuelle de décembre 1998 concernant l'approbation par l'architecte désigné et le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle permettant le remplacement des rampes¹⁴.

[28] Le 12 septembre 2012, le demandeur répond à M. Fortin que de tels documents sont des documents officiels du Syndicat des copropriétaires et que le bureau de l'administration est le dépositaire de ces documents. Pour compléter le dossier, le demandeur joint à son courriel une copie des plans de l'ingénieur Larouche (pièce P-11) au cas où ils ne seraient pas au dossier¹⁵.

[29] À la même date, le demandeur répond au dernier courriel du 28 août de M. Miller en lui indiquant que ses conclusions sont improvisées, que ses propos sont déplacés et que ses allégations sont fausses, malicieuses et sans fondement; le demandeur ajoute qu'il se désole devant de tels propos et refuse de s'engager dans des querelles de tel niveau¹⁶.

[30] Le même jour, M. Miller suggère au demandeur de discuter de ce sujet au cocktail des copropriétaires qui se tiendra le soir même.

[31] Finalement, et même si le demandeur n'entendait pas profiter de la grue des laveurs de vitres aux frais des copropriétaires, les installateurs des mains courantes ont dû emprunter l'escalier et monter treize étages pour transporter les rampes.

¹¹ Pièce P-15 d).

¹² Pièce P-16 a).

¹³ Pièce P-16 b).

¹⁴ Pièce P-16 c).

¹⁵ Pièce P-16 d).

¹⁶ Pièce P-15 e).

[32] Le 13 novembre 2012, M. Miller, en sa qualité de président du CA, envoie à tous les copropriétaires du Syndicat un avis de convocation pour l'assemblée générale annuelle qui se tiendra le 28 novembre 2012¹⁷.

[33] Une copie du document est transmise en format imprimé à l'attention de chaque propriétaire des 201 unités de copropriété.

[34] L'avis de convocation de l'assemblée générale annuelle du 28 novembre 2012 comprend, à l'onglet 5, le rapport annuel du conseil d'administration.

[35] À la première page de ce rapport, au paragraphe 1, il est mentionné que : « *Le contenu de ce rapport a été approuvé à l'unanimité par les administrateurs et le gestionnaire du Syndicat* », ce qui inclut donc l'ensemble des défendeurs.

POSITION DES PARTIES

LE DEMANDEUR

[36] Le paragraphe 7.4 du rapport intitulé « Dossier des rampes en verre et mains courantes (PH1-0 et PH1-1) » présente, selon le demandeur, une description trompeuse des faits avec l'intention de nuire à sa réputation et à son intégrité, et ce, dans le but de l'écarter du CA où il siégeait à titre de trésorier.

[37] La diffusion du rapport aurait causé au demandeur les dommages suivants :

- a) Perception négative de la part des voisins côtoyés quotidiennement par le demandeur qui ne s'est pas dissipée avec le temps;
- b) Inquiétude de devoir confronter les regards suspects;
- c) Stress;
- d) Perte de temps, énergie et argent.

[38] Il demande au Tribunal d'ordonner aux défendeurs de se rétracter en envoyant un écrit à tous les copropriétaires et de les condamner solidairement, à lui verser une somme de 12 000 \$ pour dommages moraux ainsi qu'une somme de 12 000 \$ pour dommages exemplaires.

LES DÉFENDEURS

[39] Les défendeurs plaident n'avoir jamais diffusé des propos susceptibles de porter atteinte à la réputation du demandeur. Ils n'auraient commis aucune faute et auraient agi de bonne foi au meilleur des intérêts des copropriétaires du [...] à l'Île-des-Sœurs.

¹⁷ Pièce P-17.

[40] Les défendeurs soutiennent également que le demandeur n'a subi aucun dommage et que sa réclamation est nettement exagérée, excessive et abusive.

DISCUSSION

LA FAUTE

[41] Le paragraphe 7.4 du rapport annuel distribué aux copropriétaires lors de l'assemblée annuelle du 28 novembre 2012 est au cœur du litige. En voici le texte :

7.4 Dossiers des rampes en verre et mains courantes (PHI-0 et PHI-1)

1. Il s'agit d'un nouveau litige entre le Syndicat et les copropriétaires des unités PHI-0 et PHI-1.
2. Il concerne l'installation de rampes en verre en 1998 et de mains courantes le 13 septembre 2012 sur celles-ci pour en assurer notamment la stabilité et solidité.
3. Au moment de la découverte du fait qui sera décrit plus loin, un des copropriétaires concerné était membre du CA 2011-2012 du Syndicat soit M. Pierre Nader.
4. Au cours du mois d'août 2012, le CA a appris que M. Nader, sans en discuter ou en informer le CA au préalable, a contacté par courriel le chargé de projets du gestionnaire pour connaître le moment où la grue (Empire) devant servir au lavage de vitres extérieures des fenêtres en hauteur de l'immeuble allait venir sur les lieux.
5. Il apparaît que M. Nader, administrateur et copropriétaire, voulait en toute vraisemblance faire coïncider la présence de cette grue et l'utiliser pour faire monter les mains courantes devant être installées sur les rampes en verre de sa terrasse et celle de l'autre copropriétaire concerné.
6. Or, la grue, payée par le Syndicat des copropriétaires était présente à une autre fin. Les copropriétaires concernés, selon les informations recueillies, ont indiqué qu'il n'en coûterait rien au Syndicat et qu'ils allaient défrayer le coût de la montée de leurs mains courantes.
7. Toutefois, pour le CA, qui n'en savait rien avant la découverte de ce fait, une situation de conflit d'intérêts, apparente ou réelle, pouvait exister.
8. Le fait de la découverte par le CA de la demande de disponibilité de la grue l'a incité, dans l'intérêt collectif des copropriétaires, de la transparence, du respect des dispositions applicables de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec à agir rapidement.
9. Ce dossier soulève aussi une question de sécurité et de précédent. D'abord, les rampes en verre installées sont possiblement plus lourdes que celles en aluminium avec barreaux séparateurs conçues et installées

lors de la construction de l'immeuble et qui ceinturent les terrasses. En janvier 2011, une section des rampes en verre installées sur l'une des terrasses des copropriétaires concernés s'est détachée pour aller choir sur la terrasse inférieure d'une copropriété, heureusement sans causer de blessures ou dommages puisque personne ne s'y trouvait à ce moment.

10. Ensuite, le Syndicat ne peut laisser aucun copropriétaire déroger et modifier la structure de l'immeuble sans respecter les règles de droit et de procédure applicables en matière de copropriété.
11. Le Syndicat a donc entrepris de vérifier les circonstances et le droit qu'auraient obtenu en 1998 les copropriétaires des unités PH-0 et PH-1 de procéder à l'installation des rampes en verre. Comme dans le cas de l'installation de leurs verrières, aucun avis juridique préalable sur le droit de modifier la structure de l'immeuble n'a été demandé ni par le CA de l'époque ni par ces copropriétaires.
12. Le Syndicat a donc requis des copropriétaires concernés de fournir la documentation pertinente et appropriée dont la copie conforme et/ou l'original de la résolution du CA de 1998 et/ou de l'AGA de 1998 afin de justifier légalement une telle installation. Aucune preuve n'a pu être fournie de la part des copropriétaires sur l'existence de ces documents et l'administration n'en a pas davantage retracé l'existence.
13. Considérant que l'installation des rampes en verre apparaît être une modification structurelle de l'immeuble qui ne peut être autorisée que dans une proportion élevée par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cette fin, il faut constater que, sauf dépôt de la documentation requise alors, ce sujet n'a pas été porté à l'attention de l'Assemblée générale de 1998 et qu'aucune autorisation n'a été donnée par l'Assemblée des copropriétaires ni par ailleurs le CA le cas échéant.
14. Outre l'interdiction de modifier prévue à la déclaration et aux lois applicables, l'immeuble n'a pas été conçu pour ce type de rampes en verre et en répandre l'installation peut en menacer la stabilité. L'esthétisme ou le modernisme pour en justifier la présence sont des critères non pertinents.
15. Le Syndicat a donc fait connaître son opposition aux copropriétaires concernés quant à l'utilisation de la grue pour hisser sur leurs terrasses les mains courantes.
16. Le CA a aussi avisé par écrit M. Nader de se retirer provisoirement du CA puisqu'une apparence de conflit d'intérêts avait été constatée. M. Nader a refusé, demandant même au CA de revoir ses conclusions et sollicitant une rencontre avec le CA pour en discuter. Cette proposition a été refusée par le CA pour raison évidente. Toutefois, une demande de rencontre formulée par M. Lachapelle a été reçue.

17. Le 10 septembre 2012, M. Lachapelle accompagnée de M^{me} Piette, administratrice démissionnaire du CA 2011-2012 a rencontré le gestionnaire et fait part de ses observations.
18. Le 17 octobre 2012, le Syndicat a reçu l'opinion juridique de ses conseillers.
19. Sur la base de cette opinion juridique, le CA du Syndicat a suivi la recommandation de ses conseillers quant à l'envoi d'une mise en demeure aux copropriétaires concernés de retirer les rampes en verre et les mains courantes installées sans autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires et de remettre en place, dans un délai de 15 jours de la réception de la mise en demeure, les rampes et les mains courantes originales, le tout à leurs entiers frais ou à défaut un recours civil serait entrepris.
20. Le 30 octobre 2012, les mises en demeure ont été transmises aux copropriétaires concernés.¹⁸

[42] Le demandeur avait lu le paragraphe 7.4 du rapport annuel avant la tenue de l'assemblée des copropriétaires et il avait cherché à rectifier les faits en tentant de faire distribuer un texte rédigé par ses avocats.

[43] Ce texte avait été transmis aux défendeurs la veille de la tenue de l'assemblée annuelle. Les avocats du demandeur sommaient les défendeurs de distribuer intégralement la lettre à chacun des copropriétaires, en mains propres.

[44] Les défendeurs ont refusé d'obtempérer. Toutefois, le demandeur avait lui-même remis le texte à quelques copropriétaires, dont M^e Johnt T. Pepper Jr. Celui-ci a posé des questions aux membres du CA à ce sujet. Un brouhaha s'en est suivi dans lequel le demandeur a tenté, en vain, de partager sa vision des choses avec les copropriétaires présents.

[45] N'ayant pas réussi à faire valoir son point de vue lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du [...], Île-des-Sœurs, le demandeur a intenté les présentes procédures.

[46] Il soutient que le paragraphe 7.4 du rapport annuel précité est diffamatoire en ce qu'il s'en dégage une nette impression de vouloir le discréditer auprès des autres copropriétaires en suggérant qu'il a tenté de tirer avantage de sa position au sein du CA pour profiter de la présence d'une grue pour son usage personnel, afin de monter les mains courantes au 13^e étage.

[47] Le fondement du recours en diffamation au Québec se trouve à l'article 1457 du *Code civil du Québec*. La victime doit prouver les trois éléments traditionnels en matière de responsabilité civile, soit la faute, le dommage et le lien causal entre la faute commise et le dommage subi.

¹⁸ Pièce P-17.

[48] Dans l'arrêt *Prud'homme*, arrêt clé en matière de diffamation, la Cour suprême du Canada fixe les paramètres dont il faut tenir compte pour déterminer s'il y a diffamation ou non.

33 Pour démontrer le premier élément de la responsabilité civile, soit l'existence d'un préjudice, le demandeur doit convaincre le juge que les propos litigieux sont diffamatoires. Le concept de diffamation a fait l'objet de plusieurs définitions au fil des années. De façon générale, on reconnaît que la diffamation « consiste dans la communication de propos ou d'écrits qui font perdre l'estime ou la considération de quelqu'un ou qui, encore, suscitent à son égard des sentiments défavorables ou désagréables » (*Radio Sept-Îles*, précité, p. 1818).

34 La nature diffamatoire des propos s'analyse selon une norme objective (*Hervieux-Payette c. Société Saint-Jean-Baptiste de Montréal*, [1998] R.J.Q. 131 (C.S.), p. 143, infirmé, mais non sur ce point, par *Société Saint-Jean-Baptiste de Montréal c. Hervieux-Payette*, [2002] R.J.Q. 1669 (C.A.)). Il faut, en d'autres termes, se demander si un citoyen ordinaire estimerait que les propos tenus, pris dans leur ensemble, ont déconsidéré la réputation d'un tiers. À cet égard, il convient de préciser que des paroles peuvent être diffamatoires par l'idée qu'elles expriment explicitement ou encore par les insinuations qui s'en dégagent. Dans l'affaire *Beaudoin c. La Presse Ltée*, [1998] R.J.Q. 204 (C.S.), p. 211, le juge Sénécal résume bien la démarche à suivre pour déterminer si certains propos revêtent un caractère diffamatoire :

« La forme d'expression du libelle importe peu; c'est le résultat obtenu dans l'esprit du lecteur qui crée le délit ». L'allégation ou l'imputation diffamatoire peut être directe comme elle peut être indirecte « par voie de simple allusion, d'insinuation ou d'ironie, ou se produire sous une forme conditionnelle, dubitative, hypothétique ». Il arrive souvent que l'allégation ou l'imputation « soit transmise au lecteur par le biais d'une simple insinuation, d'une phrase interrogative, du rappel d'une rumeur, de la mention de renseignements qui ont filtré dans le public, de juxtaposition de faits divers qui ont ensemble une semblance de rapport entre eux ».

Les mots doivent d'autre part s'interpréter dans leur contexte. Ainsi, « il n'est pas possible d'isoler un passage dans un texte pour s'en plaindre, si l'ensemble jette un éclairage différent sur cet extrait ». À l'inverse, « il importe peu que les éléments qui le composent soient véridiques si l'ensemble d'un texte divulgue un message opposé à la réalité ». On peut de fait déformer la vérité ou la réalité par des demi-vérités, des montages tendancieux, des omissions, etc. « Il faut considérer un article de journal ou une émission de radio comme un tout, les phrases et les mots devant s'interpréter les uns par rapport aux autres. »

35 Cependant, des propos jugés diffamatoires n'engageront pas nécessairement la responsabilité civile de leur auteur. Il faudra, en outre, que le demandeur démontre que l'auteur des propos a commis une faute. Dans leur traité, *La responsabilité civile* (5^e éd. 1998), J.-L. Baudouin et P. Deslauriers précisent, aux p. 301-302, que la faute en matière de diffamation peut résulter de deux types de conduites, l'une malveillante, l'autre simplement négligente :

La première est celle où le défendeur, sciemment, de mauvaise foi, avec intention de nuire, s'attaque à la réputation de la victime et cherche à la ridiculiser, à l'humilier, à l'exposer à la haine ou au mépris du public ou d'un groupe. La seconde résulte d'un comportement dont la volonté de nuire est absente, mais où le défendeur a, malgré tout, porté atteinte à la réputation de la victime par sa témérité, sa négligence, son impertinence ou son incurie. Les deux conduites constituent une faute civile, donnent droit à réparation, sans qu'il existe de différence entre elles sur le plan du droit. En d'autres termes, il convient de se référer aux règles ordinaires de la responsabilité civile et d'abandonner résolument l'idée fautive que la diffamation est seulement le fruit d'un acte de mauvaise foi emportant intention de nuire.

36 À partir de la description de ces deux types de conduite, il est possible d'identifier trois situations susceptibles d'engager la responsabilité de l'auteur de paroles diffamantes. La première survient lorsqu'une personne prononce des propos désagréables à l'égard d'un tiers tout en les sachant faux. De tels propos ne peuvent être tenus que par méchanceté, avec l'intention de nuire à autrui. La seconde situation se produit lorsqu'une personne diffuse des choses désagréables sur autrui alors qu'elle devrait les savoir fausses. La personne raisonnable s'abstient généralement de donner des renseignements défavorables sur autrui si elle a des raisons de douter de leur véracité. Enfin, le troisième cas, souvent oublié, est celui de la personne médisante qui tient, sans justes motifs, des propos défavorables, mais véridiques, à l'égard d'un tiers. (Voir J. Pineau et M. Ouellette, *Théorie de la responsabilité civile* (2^e éd. 1980), p. 63-64.)¹⁹

[49] Le Tribunal est d'avis que les propos tenus au paragraphe 7.4 du rapport annuel précité sont diffamatoires. Il suggère l'idée que le demandeur a agi de façon malhonnête en tentant de tirer profit de la présence d'une grue qui devait servir au lavage des vitres. Le texte est diffamatoire par l'idée qu'il exprime et par les insinuations qui s'en dégagent.

[50] De l'examen du paragraphe 7.4 se dégage les éléments suivants :

Alinéa 3

[51] On y traite d'une « découverte » suggérant ainsi que le demandeur aurait agi en catimini et que le CA ignorait ce qui va suivre. Or, tous les copropriétaires savaient ou auraient dû savoir que des rampes en verre avaient été installées aux deux « Penthouses » en 1999. Le rédacteur du rapport annuel, M. Michel Miller, avait lui-même exigé une expertise technique eu égard à ces rampes. Comment peut-il alors parler de « découverte ».

Alinéas 4 et 5

[52] L'auteur de ces propos insinue encore une fois que le demandeur, lui-même administrateur, a agi à l'insu du CA, se plaçant ainsi dans une situation pour le moins

¹⁹ *Prud'homme c. Prud'homme*, [2002] 4 R.C.S. 663.

délicate. Or, ce n'est pas à titre d'administrateur que le demandeur a écrit au gestionnaire, mais à titre de copropriétaire. En outre, rien de plus normal pour un copropriétaire de s'adresser au gestionnaire de l'immeuble, celui qui est chargé des affaires courantes, plutôt qu'au CA dont les tâches ne consistent aucunement à gérer le quotidien de la copropriété. Qui plus est, l'installation des mains courantes se faisait à la suggestion de l'expert choisi par le CA en 2011, à la suite de la chute de l'un des panneaux de verre installés devant les verrières du P1.0, soit celui de M. Lachapelle. Loin d'agir secrètement, le 18 août 2012, le demandeur écrit à M. Marc Boyer, représentant du gestionnaire, le courriel suivant dont copie est envoyée au représentant principal du gestionnaire, le défendeur M. Danny Fortin.

From: Pierre Nader
Sent: August 18, 2012 10 :59
To: Marc Boyer
Cc: Danny Fortin
Subject: P1.0, P1.1 Présence de grue sur le site

Bonjour M. Boyer,

Pourriez-vous m'indiquer quand la grue pour monter les équipements des ascenseurs sera sur le site?

Raison de cette question :

- Il y a 2 ans, le CA nous (P1.0 et P1.1) avait demandé de faire une étude sur la solidité de la rampe en vitre de nos balcons.
- Cette étude a été faite par l'ingénieur Larouche, ingénieur désigné par l'administration que nous avons engagé.
- L'ingénieur suggérait l'ajout d'une main courante en aluminium ou en stainless au dessus des panneaux de verre.
- Nous avons demandé à l'ingénieur Larouche de faire des plans de détails de cette rampe et nous avons confié à Vitrierie RD de Lachine l'exécution.
- Les rampes sont prêtes.
- Chaque rampe est en 3 pièces dont l'une de 14 pieds.
- L'idée était de les monter par les escaliers du centre mais si la grue est sur place, elle pourrait les monter au toit et de là les installateurs les descendront aux balcons respectifs.

Merci et meilleures salutations

Pierre Nader²⁰

²⁰ Pièce P-13.

Alinéa 6

[53] Encore une fois, la première phrase suggère que le demandeur entendait flouer les copropriétaires en se servant d'une grue aux frais du Syndicat des copropriétaires. Toutefois, après une première insinuation, l'auteur s'empresse de rectifier le tir en ajoutant que les copropriétaires concernés, selon les informations recueillies, entendaient défrayer le coût de la grue. Comme on peut le constater, la rédaction bien qu'adroite est encore une fois insidieuse.

Alinéas 7 et 8

[54] L'auteur insinue qu'il pourrait y avoir conflit d'intérêts. Or, il n'en était rien. En tant que copropriétaire, le demandeur devait s'adresser au gestionnaire de l'immeuble chargé de s'occuper des problèmes quotidiens et dont le rôle consiste, entre autres, à accommoder les copropriétaires et à leur prêter assistance. C'est même ce gestionnaire qui a suggéré au demandeur d'utiliser la grue du laveur de vitres plutôt que celle de l'installateur des nouveaux ascenseurs.

Alinéas 9, 10 et 11

[55] L'auteur suggère que l'installation des rampes en verre en 1999 a pu modifier la structure de l'immeuble et qu'elle a été faite illégalement. Or, les rampes en verre ont été installées avec l'autorisation du CA de l'époque après que ce dernier eût cru bon de soumettre le tout à l'assemblée des copropriétaires et en suivant les directives d'un ingénieur désigné par ce même CA. Treize ans après le fait, l'auteur suggère que ces modifications étaient soumises à l'existence d'un avis juridique préalable.

Alinéa 12

[56] Cet alinéa est faux, puisque le demandeur a fourni au gestionnaire de l'immeuble la documentation qu'il avait en sa possession (pièces P-7, P-8) tout en avisant M. Fortin que certains des documents que ce dernier réclamait ne pouvaient être qu'entre les mains de l'administration²¹. Pourquoi encore une fois insinuer que le demandeur a agi illégalement.

Alinéas 13 et 14

[57] L'auteur, incompétent en pareille matière, traite encore une fois d'une modification structurelle qui n'existe pas. Il s'agit de l'opinion d'un profane qui, réalisant l'existence d'une modification survenue à une époque où il n'était pas copropriétaire, en déduit, sans l'avis d'un expert, que l'installation des rampes en verre constitue une modification structurelle qui menace la stabilité de l'immeuble.

²¹ Pièce P-16.

Alinéas 16, 18, 19

[58] L'auteur allègue encore une fois l'existence d'un conflit d'intérêts inexistant. De plus, l'auteur laisse entendre que le demandeur, qui avait démissionné du CA, avait manqué à son devoir en tant que membre du CA en omettant de se présenter au CA du 26 septembre 2012. Or, le défendeur et président du CA, M. Michel Miller, avait avisé le demandeur que sa présence au CA était non avenue pour le temps nécessaire à la clarification de son dossier²².

[59] Le Tribunal est d'avis que les défendeurs ont commis une faute. Ils se sont attaqués sciemment à la réputation du demandeur en tenant des propos insidieux qu'ils savaient ou auraient dû savoir faux.

[60] Afin de justifier leurs propos, l'auteur du texte litigieux, M. Miller, ainsi que MM. Abraham et Pellegrin invoquent divers moyens de défense qu'on peut résumer ainsi : a) en tant qu'administrateurs, ils devaient faire respecter l'article 12 d) de l'acte de copropriété; b) l'article 24 de l'acte de copropriété prévoit une clause d'exonération à leur égard.

[61] L'appréciation du comportement fautif se fait à la lumière des faits et circonstances.

[62] La preuve a révélé que M. Michel Miller et le demandeur étaient à couteau tiré depuis que ce dernier avait contredit le premier lors de l'assemblée annuelle de 2011. Bien que M. Miller ait tenté de minimiser l'importance du désaccord, deux témoins ont affirmé que les rapports entre ces deux personnes étaient extrêmement tendus.

[63] Le défendeur, M. César Abraham, membre du CA, a été témoin d'une altercation survenue en janvier 2012 entre M. Miller et le demandeur. Ce dernier a quitté la réunion avec l'intention de ne pas revenir. M. Abraham a dû le convaincre, non sans peine, de réintégrer le CA.

[64] Un autre témoin, M^{me} Renée Piette, a été membre du CA de décembre 2011 à mai 2012. Lors de la première réunion du CA, en janvier 2012, M. Miller a accusé le demandeur de l'avoir humilié lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Elle a décrit le comportement de M. Miller comme étant agressif. Selon elle, lors d'une discussion au sujet des ascenseurs, M. Miller se serait levé en criant contre le demandeur. L'atmosphère était telle que M^{me} Piette a décidé de démissionner.

[65] L'ensemble de la preuve révèle donc que la relation entre le demandeur et le défendeur, M. Michel Miller, était tendue. Rien n'explique que l'ajout d'une main courante pour solidifier les panneaux de verre installés depuis 1999 aient pu soulever un tel tollé au sein du CA, plus spécifiquement de la part de M. Michel Miller, véritable protagoniste d'une situation qu'il a créée de toutes pièces dans le but évident de laver l'affront qu'il avait subi au cours de l'assemblée annuelle de 2011.

²² Pièce P-15 d).

[66] Le Tribunal s'explique mal comment les deux autres membres du CA aient pu endosser pareil comportement. Sans doute par le fait que, ne connaissant pas la loi et n'étant pas qualifiés pour interpréter l'acte de copropriété, ils se sont laissés convaincre par M. Miller qui est avocat et qui jouissait ainsi d'une ascendance certaine au sein du CA, que les propos tenus dans le rapport annuel étaient justifiés.

[67] L'avocat des défendeurs a qualifié la présente affaire de tempête dans un verre d'eau. Il a raison, sans doute. Sauf, qu'il aurait été pertinent d'ajouter que la tempête a été initiée par ses clients après qu'ils eussent eux-mêmes rempli le verre d'eau.

[68] Les défendeurs auraient pu s'excuser et se rétracter et ainsi mettre fin à l'état de perturbation engendré par leur négligence et incurie. Le demandeur leur en a fourni l'occasion en leur faisant parvenir, le 27 novembre 2012, une lettre rédigée par ses avocats qui expliquait les tenants et les aboutissants de l'agrandissement des verrières à compter de 1999 jusqu'à la sécurisation des rampes en 2012. L'avocat du demandeur terminait sa lettre en demandant aux membres du CA de la transmettre à chacun des copropriétaires dans son intégralité lors de l'assemblée annuelle qui devait être tenue le lendemain, soit le 28 novembre 2012.

[69] Les défendeurs ne peuvent prétendre avoir voulu faire respecter l'article 12 d) de l'acte de copropriété. Voici le texte de cette disposition :

d) HARMONIE DE L'IMMEUBLE. – Les portes d'entrée des parties exclusives, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés sans l'autorisation des administrateurs, même s'ils constituaient une partie affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

[70] Or, à l'époque où les travaux ont été entrepris, soit en 1999 dans un premier temps et en 2011 dans un deuxième temps, l'autorisation des administrateurs avait été requise et accordée. La sécurisation des rampes de verre n'était que l'aboutissement des travaux exigés et autorisés par le CA en 2011.

[71] Si les membres du CA s'étaient adéquatement renseignés, s'ils avaient attentivement lu la lettre P-18 que les avocats du demandeur leur avaient transmise, ils auraient pu, en personnes sages et renseignées, clore le débat. Au contraire. Ils ont refusé de transmettre la lettre P-18 aux copropriétaires et ces derniers, forts de ce qu'ils avaient appris en lisant le paragraphe 7.4 du rapport annuel que leur avaient transmis les membres du CA, on chahuté le demandeur lorsque ce dernier a tenté de s'exprimer au cours de l'assemblée annuelle.

[72] L'article 24 de l'Acte de copropriété stipule qu'un administrateur ne peut être tenu responsable sauf si les dommages résultent de son acte frauduleux et

malhonnête. Le défendeur M. Miller, invoque cette clause et soutient avoir agi dans l'intérêt des copropriétaires.

[73] Le Tribunal ne partage aucunement cet avis. M. Miller est avocat. Son témoignage révèle qu'il est pointilleux et confus lorsqu'il s'agit d'interpréter l'Acte de copropriété. Il s'en tient strictement à la lettre et ignore systématiquement le contexte.

[74] Le Tribunal aurait pu comprendre l'attitude pointilleuse de M. Miller s'il avait été confronté à une situation où l'information n'était pas disponible. Or, elle l'était. La lettre P-18 et l'échange de courriels (P-14, P-15, P-16) démontrent que M. Miller était fermé à toute forme d'explication.

[75] Il avait également en main les pièces P-7 et P-8 qui démontrent clairement que les travaux entrepris en 1999 avaient reçu l'approbation du CA de l'époque.

[76] De plus, les documents requis par le défendeur, M. Danny Fortin, dans son courriel du 6 septembre 2012 sont des documents officiels de la copropriété qu'il aurait dû consulter à l'interne, comme le lui faisait remarquer le demandeur dans sa réponse du 12 septembre 2012²³.

[77] Les défendeurs ne peuvent échapper à leur responsabilité en invoquant leur propre turpitude. En tant que membres du CA, ils avaient le devoir de se renseigner adéquatement.

[78] Le dossier était pourtant simple à comprendre. Le demandeur avait été autorisé à faire des travaux en 1999 et 2011. La sécurisation des rampes en faisait partie et il était tout à fait normal qu'il veuille profiter de la présence de la grue des laveurs de vitres à ses frais pour faire monter les rampes au 13^e étage de l'immeuble.

[79] De tous les défendeurs, seul M. Danny Fortin échappe à la responsabilité qu'on veut lui imputer. En tant que représentant du gestionnaire, Laucandrique, il rendait des comptes à cette dernière ainsi qu'au Syndicat des copropriétaires. N'ayant aucun droit de vote au CA, il n'a pu approuver le rapport annuel et sa responsabilité personnelle n'a pas été engagée. L'action, quant à lui, sera rejetée.

[80] En résumé, le demandeur a convaincu le Tribunal que les propos tenus à son égard dans le rapport annuel (P-17) sont diffamatoires à la fois par l'idée qu'ils expriment et par les insinuations qui s'en dégagent : 1) Le demandeur a profité de son statut au sein du CA pour obtenir en catimini le droit d'utiliser la grue des laveurs de vitres se plaçant ainsi dans une situation de conflit d'intérêts; 2) sans obtenir les autorisations nécessaires, le demandeur a apporté des modifications à son unité d'habitation qui affectent la structure même de l'immeuble.

[81] De plus, le demandeur a démontré que les défendeurs, à l'exception de M. Danny Fortin, ont commis une faute. Le défendeur, M. Michel Miller, en rédigeant

²³ Pièces P-16 c) et P-16 d).

des propos qu'il savait ou aurait dû savoir faux, avec l'intention manifeste de nuire à la réputation du demandeur. Les deux autres défendeurs, en cautionnant aveuglément les propos de M. Miller sans se donner la peine d'entreprendre des recherches sérieuses avant de porter des accusations qu'ils savaient ou auraient dû savoir mensongères. Les trois défendeurs ont pris connaissance de la lettre²⁴ que leur a fait parvenir l'avocat du demandeur la veille de l'assemblée annuelle du 28 novembre 2012. Ils avaient ainsi amplement le temps de se rétracter et d'éclairer les copropriétaires en ce sens. Non seulement ils n'ont rien fait, mais ils ont tout fait pour empêcher les copropriétaires de lire la lettre P-18.

LES DOMMAGES

[82] À la suite de la diffusion du rapport P-17, le demandeur soutient avoir subi les dommages suivants :

- a) Perception négative de la part des voisins côtoyés quotidiennement par le demandeur qui ne s'est pas dissipée avec le temps;
- b) Inquiétude de devoir confronter les regards suspects;
- c) Stress;
- d) Perte de temps, énergie et argent.

[83] Le demandeur réclame 12 000 \$ à titre de dommages moraux et 12 000 \$ à titre de dommages exemplaires.

[84] Il demande également au Tribunal d' « ordonner aux défendeurs de se rétracter en envoyant un écrit à tous les copropriétaires par le même canal utilisé pour l'envoi de l'avis de convocation pour l'assemblée annuelle de novembre 2011, mentionnant le retrait du paragraphe 7.4 du rapport annuel du conseil d'administration pour inexactitude et allégations trompeuses ».

[85] Le dommage subi par le demandeur est difficile à évaluer. À combien peut-on chiffrer l'humiliation d'une victime d'un acte diffamatoire. Même si le préjudice est direct et réel, la question de son évaluation pose un problème.

[86] En l'espèce, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'accorder au demandeur une somme de 5 000 \$ à titre de dommages moraux et de 1 000 \$ à titre de dommages exemplaires. De plus, les défendeurs devront faire parvenir copie du présent jugement à tous les copropriétaires qui résident aux Jardins de l'Archipel, à leurs frais et, par le même canal utilisé pour l'envoi de l'avis de convocation pour l'assemblée annuelle.

²⁴ Pièce P-18.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[87] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance du demandeur, Pierre Nader, contre les défendeurs, Michel Miller, César Abraham et Bernard Pellegrin, avec dépens, et la **REJETTE** à l'égard du défendeur, Danny Fortin, sans frais;

[88] **CONDAMNE** les défendeurs, Michel Miller, César Abraham et Bernard Pellegrin solidairement à verser la somme de 5 000 \$ à titre de dommages moraux et de 1 000 \$ à titre de dommages exemplaires;

[89] **ORDONNE** aux défendeurs, Michel Miller, César Abraham et Bernard Pellegrin de faire parvenir à chacun des copropriétaires qui résident au [...] à l'Île-des-Sœurs, une copie du présent jugement, à leurs frais, et ce, de la même façon que pour l'envoi de l'avis de convocation pour l'assemblée annuelle;

[90] **Avec dépens.**

DANIELLE GRENIER, J.C.S.

M^e Antoine Aylwin
FASKENMARTINEAU
Pour le demandeur

M^e Charles Guay
PASQUIN VIENS
Pour les défendeurs

Dates d'audience : 20, 21 et 22 octobre 2014