

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-32-054678-114

DATE : 13 février 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q. (JL 4155)

CÉLINE ROY, [...], Lévis (Québec) [...]

Demanderesse

c.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CONDO 145 MONT-MARIE, 145, Mont-Marie,
app. 304, Lévis (Québec) G6V 1X1**

Défendeur

JUGEMENT

Céline Roy (Mme Roy) occupe l'unité 301 d'un immeuble détenu en copropriété divise.

Elle réclame au Syndicat des copropriétaires Condo 145 Mont-Marie (le Syndicat) le remboursement d'une somme de 1 035,00\$ correspondant à sa part d'une cotisation spéciale imposée par le conseil d'administration du Syndicat pour défrayer des honoraires d'avocats.

Elle prétend que cette cotisation est illégale et va à l'encontre des articles 1072 et 1096 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

Le Syndicat conteste cette réclamation. Tous les copropriétaires se sont vus imposer dans le budget 2010-2011 une cotisation spéciale en deux volets dont l'un consiste à répartir entre tous les copropriétaires les honoraires des procureurs chargés de mener à terme des procédures contre certains copropriétaires qui sont en contravention des dispositions de la déclaration de copropriété.

LES FAITS

Le 13 septembre 2010, le conseil d'administration du Syndicat présente à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires son budget pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011 et notamment une cotisation spéciale de 49 500,00\$ dont une partie au montant de 18 000,00\$ sert à couvrir des honoraires d'avocats.

Les copropriétaires ont l'occasion de s'exprimer sur cette cotisation qui fait l'objet de plusieurs interventions.

À la suite de cette assemblée, le Syndicat transmet aux copropriétaires une demande de paiement de la cotisation et Mme Roy, dont la quote-part est de 5.75%, est cotisée pour la somme de 2 846,25\$.

En octobre 2010, elle verse 1 811,25\$ laissant un solde impayé de 1 035,00\$, représentant la part afférente aux honoraires d'avocats.

À la suite d'échanges avec le Syndicat et ses représentants, menacée de l'inscription d'une hypothèque légale sur son unité et de se voir imposer des pénalités, elle acquitte le solde impayé en avril 2011.

Elle réclame maintenant le remboursement de cette somme. Elle considère avoir été cotisée illégalement, cette cotisation spéciale n'ayant pas été entérinée par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 13 septembre 2010.

L'ANALYSE ET LES MOTIFS

Comme on peut le constater dans la demande de Mme Roy, le litige se situe autour de la décision prise par le conseil d'administration d'imposer une cotisation spéciale.

Le pouvoir de déterminer les contributions des copropriétaires aux charges communes appartient au conseil d'administration qui annuellement fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution (art. 1072 C.c.Q.). L'assemblée est consultée puis le conseil fixe les charges.

La décision finale de fixer les charges appartient au conseil d'administration. L'assemblée des copropriétaires n'a pas le pouvoir d'approuver le budget des charges communes. Elle a plutôt le pouvoir de fournir son éclairage, de suggérer des orientations budgétaires et de recommander son approbation par les membres du conseil d'administration.¹

Cette question a été discutée à de nombreuses reprises par les tribunaux et les dispositions du *Code civil du Québec* sont claires notamment l'article 1072 C.c.Q.. L'approbation du budget est du ressort du conseil d'administration et non pas de l'assemblée générale.

L'article 953 du *Code de procédure civile* (C.p.c.) énonce :

953. Les sommes réclamées dans une demande portant sur une petite créance, c'est-à-dire:

- a) une créance qui n'excède pas 7 000 \$, sans tenir compte des intérêts;
- b) qui est exigible par une personne, une société ou une association, en son nom et pour son compte personnels ou par un tuteur, un curateur ou un mandataire dans l'exécution du mandat donné en prévision de l'incapacité du mandant ou par un autre administrateur du bien d'autrui;

ne peuvent être recouvrées en justice que suivant le présent livre.

Il en est de même de toute demande qui vise la résolution, la résiliation ou l'annulation d'un contrat lorsque la valeur du contrat et, le cas échéant, le montant réclamé n'excèdent pas chacun 7 000 \$.

Une personne morale, une société ou une association ne peut, à titre de créancier, se prévaloir des dispositions du présent livre que si, en tout temps au cours de la période de 12 mois qui précède la demande, elle comptait sous sa direction ou son contrôle au plus cinq personnes liées à elle par contrat de travail.

Cet article prévoit que le Tribunal siégeant à la Division des petites créances peut prononcer la résolution, la résiliation ou l'annulation d'un contrat lorsque la valeur du contrat et, le cas échéant, les montants réclamés n'excèdent pas chacun 7 000,00\$, mais il ne peut prononcer la nullité ou l'illégalité d'une résolution ou d'une décision de quelque personne morale que ce soit.

¹ Marie TRUELLE et André M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, Wilson & Laffleur, 2007, p. 97-98.

Pour conclure que Mme Roy a droit à un remboursement de la cotisation, le Tribunal devrait préalablement invalider la décision prise par le conseil d'administration.

Le Tribunal considère ne pas avoir compétence pour juger du bien-fondé de la décision prise par le conseil d'administration ou pour se prononcer sur sa validité.²

En somme, la réclamation de Mme Roy n'est pas une créance au sens de l'article 953 C.p.c.. Elle peut être traitée par le Tribunal qui a compétence en la matière mais non par la Division des petites créances de la Cour du Québec qui n'a pas compétence pour en disposer. Il y a lieu de décliner juridiction.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DÉCLINE juridiction en la matière.

REJETTE la demande de la demanderesse.

LE TOUT, sans frais.

DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q.

Date d'audience : 24 avril 2012

² *Svetlana Ostrovskaya c. Mackle Manoir Condominium Association*, 2010, CanLII 1487 (QC C.Q.); *Castonguay c. Syndicat des Copropriétés du 787 Lapointe R-N*, 2012, CanLII 3591 (QC C.Q.).