

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME
« Chambre civile »

N° : 700-22-018561-083
700-22-018562-081
700-22-018563-089
700-22-018564-087
700-22-018565-084

DATE : 8 juillet 2009

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE RICHARD LANDRY, J.C.Q.

**LYNE CHOUINARD
CATHERINE CAPPELLE
REMY BOUCHARD ET SYLVIE LABRECQUE
LOUISE CLOUTIER
YVAN GIROUARD ET JOHANNE TRUDEL**
Partie demanderesse

c.
LES HABITATIONS BEL-HORIZON INC.
Partie défenderesse

**JUGEMENT SUR REQUÊTES EN RADIATION
D'INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER
(Articles 804 C.p.c. et 3063 C.c.Q.)**

[1] Les demandeurs requièrent la radiation d'hypothèques légales de la construction inscrites par les Habitations Bel-Horizon inc. (« **Bel-Horizon** ») le 12 juin 2008 contre les parties privatives de leurs condominiums respectifs. Ils allèguent qu'ils n'ont pas

demandé l'exécution de travaux à la défenderesse, qu'ils n'ont aucune responsabilité en regard des travaux d'aménagements extérieurs et de stationnement et qu'aucuns travaux n'avaient été exécutés au moment des inscriptions contestées.

[2] Dans sa contestation orale consignée par écrit le 6 octobre 2008, Bel-Horizon plaide que les travaux de stationnement sont en cours d'exécution, que les travaux exécutés ont apporté une plus-value aux immeubles des demandeurs, que les inscriptions contre les parties privatives des demandeurs étaient valides, que les travaux ont été demandés par les demandeurs et que les formalités requises pour inscrire des hypothèques légales ont été accomplies.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[3] Suite à l'audition, les requêtes en radiation soulèvent essentiellement les questions suivantes:

- 1) L'entrepreneur Bel-Horizon avait-t-il le droit d'inscrire des hypothèques légales même si les travaux d'aménagement n'avaient pas véritablement débuté à la date de ces inscriptions (articles 2726 et suivants C.c.Q.)?
- 2) Les travaux en question ont-ils été « demandés par les propriétaires/demandeurs » (articles 2726, 1064 et 1097 C.c.Q.)?

LES FAITS

[4] Au cours de l'année 2005, Les Condos SRM inc., entrepreneur général, met sur pied un projet de construction d'unités de condominiums sous le nom de « *Condominiums Le Boisé du Parc* ». Il s'agit d'un projet en 6 phases comprenant 56 unités de condominiums. Les phases 1, 2, 3 et 4 comprennent 8 unités chacune (32 condos au total) et les phases 5 et 6 comportent 12 unités chacune (24 condos au total).

[5] Les demandeurs sont propriétaires de condos faisant partie de la phase 2 du projet. Entre septembre et décembre 2005, ils signent avec Les Condos SRM inc. des contrats préliminaires visant l'acquisition d'un condominium. Les prix d'achat varient de 147 000 \$ à 195 000 \$. Les contrats notariés officialisant la vente et la prise de possession par les demandeurs de leurs condominiums s'échelonnent du 22 mars 2006 au 6 avril 2006.

[6] Lors de ces prises de possession, les unités étaient à toutes fins pratiques complétées, sauf les aménagements extérieurs et le stationnement.

[7] En effet, puisque le stationnement a été conçu pour desservir l'ensemble des 6 phases, des travaux temporaires d'aménagement du terrain de stationnement ont été

réalisés par Les Condos SRM inc. en attendant que toutes les phases soient construites et que l'aménagement final (incluant l'asphaltage) soit complété à la toute fin des travaux. Les demandeurs étaient donc prêts à attendre un délai raisonnable pour que ces travaux soient exécutés.

[8] Au moment de l'audition des présentes requêtes en juin 2009, les phases ne sont pas toutes complétées et les travaux d'aménagements extérieurs non plus.

[9] Cela s'explique notamment par le fait que le 1^{er} février 2007, Les Condos SRM inc. vend son projet en cours à Bel-Horizon. Cette vente du 1^{er} février 2007 faisait suite à une offre d'achat intervenue entre ces parties le 12 octobre 2006.

[10] Les tribulations et conflits survenus depuis entre Les Condos SRM inc. et Bel-Horizon constituent la toile de fond du présent litige.

[11] Depuis leur prise de possession en avril 2006, les demandeurs utilisent le stationnement temporaire aménagé par Les Condos SRM inc. Ils en ont été privés par périodes lorsque Bel-Horizon a revendiqué l'usage exclusif du terrain pour réaliser ses travaux de construction des autres phases ¹.

[12] Les demandeurs se plaignent d'avoir reçu signification le 12 juin 2008 d'hypothèques légales de construction inscrites par Bel-Horizon. Ces hypothèques légales font état de travaux d'aménagements totalisant 239 550 \$ répartis en 16 unités de condominiums pour des hypothèques légales d'environ 15 000 \$ pour chacun des demandeurs.

[13] À l'audition, ceux-ci s'insurgent contre ces hypothèques légales pour plusieurs raisons:

- ils ont payé à Les Condos SRM inc. la totalité des coûts d'achat de leur unité, incluant les aménagements extérieurs et le stationnement;
- ils ne voient pas pourquoi ils paieraient deux fois pour le stationnement et les aménagements extérieurs;
- ils allèguent n'avoir rien demandé à Bel-Horizon et que celle-ci n'est aucunement autorisée à exécuter des travaux en leur nom;
- par des mises en demeure de juin 2008 (pièce P-8), ils ont exigé de Les Condos SRM inc. qu'elle complète les travaux d'aménagements extérieurs et le stationnement;
- au moment de l'inscription des hypothèques légales en juin 2008, Bel-Horizon n'avait exécuté aucun travail justifiant de telles hypothèques; seule une

¹ Voir notamment lettre du 13 mars 2008 (pièce P-7).

facture de 227,90 \$ datée du 9 mai 2007 existait à cette date et elle réfère à des travaux d'irrigation réalisés sur d'autres phases (3 et 4);

- les seuls travaux faits par Bel-Horizon ont été exécutés à compter de l'automne 2008, 4 mois après l'inscription des hypothèques légales et ils ne sont pas encore complétés.

[14] Ils estiment donc être « *pris en otage* » en raison de conflits existants entre l'ancien développeur (Les Condos SRM inc.) et le nouveau (Bel-Horizon) dans lesquels ils n'ont rien à voir.

[15] Bel-Horizon s'autorise pour sa part de résolutions adoptées lors de réunions du Syndicat des copropriétaires Les Boisés du Parc (« **le Syndicat** ») tenues en novembre et décembre 2007 pour exécuter des travaux et en facturer une partie aux demandeurs.

[16] Nous reviendrons plus en détail dans la section « *Analyse et décision* » concernant le déroulement, le contenu et la portée de ces réunions car leur légalité constitue un enjeu important dans la présente affaire. Des procédures judiciaires ont d'ailleurs été engagées en regard de ces réunions (dossier 700-17-004822-085).

[17] Il existe également plusieurs procédures judiciaires entre les Condos SRM inc. et Bel-Horizon dont le nombre et le détail de chacune n'ont pas été précisés.

[18] Ce sont là les principaux événements qui entouraient les inscriptions d'hypothèques légales de juin 2008 et les requêtes en radiation de juillet 2008.

[19] Avant d'aller plus loin, il convient de rappeler les principes juridiques applicables à la requête en radiation d'hypothèque.

LES PRINCIPES DE DROIT APPLICABLES À LA REQUÊTE EN RADIATION

[20] L'article 3063 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit:

3063. La radiation d'une inscription peut être ordonnée par le tribunal lorsque l'inscription a été faite sans droit ou irrégulièrement, sur un titre nul ou informe, ou lorsque le droit inscrit est annulé, résolu, résilié ou éteint par prescription ou autrement.

Elle est aussi ordonnée lorsque l'immeuble sur lequel une déclaration de résidence familiale avait été inscrite a cessé de servir à cette fin.

[21] Pour sa part, l'article 804 du Code de procédure civile se lit comme suit:

804. Les demandes relatives à l'inscription ou à la rectification, à la réduction ou à la radiation d'une inscription sur le registre foncier ou sur le registre des

droits personnels et réels mobiliers sont présentées devant le tribunal du lieu où est situé l'immeuble ou le bien corporel faisant l'objet de l'inscription; s'il s'agit d'un bien incorporel, elles sont présentées devant le tribunal du domicile du propriétaire, du débiteur ou du constituant, suivant le cas.

Ces demandes doivent être accompagnées d'un état, certifié par l'officier de la publicité des droits, des droits inscrits sur le registre approprié à l'égard du bien, de la nature de l'universalité ou du nom du constituant.

[22] La doctrine et la jurisprudence ont élaboré au cours des dernières années les principes applicables à la requête en radiation.

[23] Dans leur *Précis de procédure civile du Québec*², les auteurs Ferland et Émery écrivent ce qui suit:

« Une demande de radiation d'inscription est appropriée si elle a trait à l'illégalité ou à l'irrégularité d'une inscription pouvant résulter de l'inobservation des prescriptions de la loi relatives à l'inscription, ou encore de la nullité reconnue ou de l'irrégularité quant à sa forme du titre sur la foi duquel telle inscription est faite, de l'annulation, de la résolution ou de la résiliation du droit préalablement prononcée, ou en fin de l'extinction du droit.

Il faut qu'apparaisse, à la face même du dossier, un des cas permettant la radiation d'inscription.

Si la preuve « prima face » de la nullité intrinsèque d'un titre peut être faite, sans qu'il subsiste un doute sur ce point particulier, une demande en radiation d'inscription est appropriée pour obtenir la sanction de son droit. Il est nécessaire de démontrer de façon péremptoire la nullité du titre puisque l'accessoire, l'inscription du droit que celui-ci constate, suit le principal point. »

[24] Ces auteurs poursuivent (à la page 577):

« L'annulation, la résolution ou la résiliation d'un droit et la radiation des inscriptions afférentes à ce droit sont deux remèdes distincts, le premier étant préalable au second. Seul le second est visé à l'article 804 C.p.c.

Ainsi, dès que la validité d'une créance ou l'établissement de son montant sont affectés, ou dès que l'annulation, la résolution ou la résiliation d'un droit inscrit au registre sont recherchées, la demande en radiation d'inscription ne suffit pas. »

² 2003, 4^{ième} édition, volume 2, Les Éditions Yvon Blais inc., Cowansville aux pages 566 et suivantes.

[25] Plusieurs décisions des tribunaux ont tracé la ligne de démarcation entre les questions de légalité ou de régularité de l'hypothèque, qui sont plaidées par requête, et celles qui concernent sur la valeur de la créance ou de la plus-value qui sont débattues au mérite de l'action³.

[26] Ainsi, des radiations judiciaires d'hypothèques légales ont été obtenues lorsque les formalités ou les délais prescrits pour l'inscription de telles hypothèques n'ont pas été respectés, lorsque l'inscription a été faite par erreur ou sur le mauvais lot, lorsque les travaux en cause n'ont pas été demandés par le propriétaire, lorsque l'entrepreneur avait renoncé à son droit à l'hypothèque ou que celui-ci n'était pas professionnellement qualifié, etc.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

[27] Dans sa plaidoirie à l'audition, l'avocat des demandeurs soulève essentiellement deux arguments:

- aucuns travaux d'aménagements extérieurs n'avaient été réalisés au moment des inscriptions des hypothèques légales et, en conséquence, Bel-Horizon n'avait pas le droit d'inscrire de telles hypothèques basées sur un estimé budgétaire seulement;
- sans travaux, il n'y a aucune « plus-value »;
- les demandeurs n'ont pas, à titre de propriétaires, demandé l'exécution de travaux à Bel-Horizon, ce qui est une condition essentielle pour avoir le droit d'inscrire une hypothèque légale;
- le lien de droit des demandeurs est avec Les Condos SRM inc. et non Bel-Horizon.

[28] Dans ces conditions, il conclut à ce que ces inscriptions hypothécaires doivent être radiées.

[29] En contrepartie, l'avocate de Bel-Horizon soumet que toutes les formalités et conditions requises à l'inscription d'une hypothèque légale ont été respectées. Ainsi, les demandeurs chercheraient par leur requête à faire avant le temps le débat sur le mérite de ces hypothèques, ce qui n'est pas l'objet d'une requête en radiation d'inscription.

³ Gauthier c. Ménard J.E. 86-826 (C.A.); Pierre Brossard (1981) Ltée c. Société Immobilière AVD inc. J.E. 91-104 (C.A.); Pisapia Construction inc. c. Lagto Acoustique Ltée J.E. 78-580 (C.S.); Elkram c. Probex Building Supplies inc. J.E. 90-1761 (C.A.); 119431 Canada Ltée c. Corp. Immobilière Aurée entrepreneurs généraux inc. J.E. 89-1053 (C.S.); Constructions Sicor inc. c. 2944-9519 Québec inc. J.E. 94-911 (C.S.); Bloom c. Maccabees Mutual Life Assurance Co J.E. 94-493 (C.S.); Boivin c. Duval [1997] RDI 430 (C.S.); Sirois c. Lapierre 2006 QCCQ 1787 (C.Q.).

[30] Concernant l'absence de travaux au moment des inscriptions, elle plaide que le droit à l'hypothèque légale de constructeur prend naissance lors du contrat, avant même le début des travaux.

[31] Quant à l'existence d'un contrat de construction, il aurait été confié à Bel-Horizon par le Syndicat en novembre 2007 et ce contrat est la continuation du contrat accordé par les demandeurs à Les Condos SRM inc.

[32] En conclusion, Bel-Horizon a le droit d'être payée pour les travaux réalisés depuis.

LES RÈGLES DE DROIT APPLICABLES À L'HYPOTHÈQUE DE CONSTRUCTION

[33] À cet égard, Me Vincent Karim, dans son traité sur « *Les contrats d'entreprises, de prestations de services et l'hypothèque légale* »⁴ examine aux pages 366 et suivantes les conditions qui donnent ouverture à l'inscription d'une hypothèque légale.

[34] À ce sujet, il écrit (page 367):

« Les travaux qui donnent lieu à une hypothèque légale sont seulement ceux qui ont été demandés par le propriétaire de l'immeuble. Il s'agit d'une condition primordiale, car l'essence même du régime de l'hypothèque légale de la construction repose sur l'existence d'un contrat d'entreprise entre le propriétaire et le constructeur. »

(soulignements ajoutés)

[35] Il poursuit (page 368):

« Les entrepreneurs bénéficient d'une hypothèque de premier rang seulement pour le montant correspondant à la plus value conférée à l'immeuble en raison des travaux exécutés... Ce montant garanti par l'hypothèque de premier rang ne correspond qu'à la valeur de la plus-value et non à la valeur des travaux exécutés. »

[36] À la page 375, Me Karim ajoute:

« Les hypothèques légales n'existent en principe qu'après avoir été soumises à une forme obligatoire de publicité (articles 2727 à 2730 C.c.Q.). Cependant, le droit à l'hypothèque de la construction existe dès la conclusion du contrat... »

⁴ 2004, Wilson et Lafleur, Montréal, 539 pages.

[37] Cette dernière affirmation est basée sur la décision de la Cour suprême dans Armor Ascenseurs Québec ltée c. Caisse de dépôt de placement du Québec⁵. Dans cet arrêt, la Cour suprême déclare clairement que le droit à l'hypothèque (à l'époque il s'agissait d'un « *priviège* ») naît au moment même de la conclusion du contrat d'entreprise, avant même que l'exécution des travaux ne soit commencée. Monsieur le juge Chouinard (à la page 17):

« Je suis donc d'avis que le privilège du constructeur naît ou a son point de départ à la date du contrat d'entreprise par lequel il s'est engagé. »

[38] Le raisonnement de la Cour suprême est basé sur l'interprétation de l'article 2013 (f) du Code civil du Bas-Canada. Or, les motifs à la base de ce raisonnement demeurent les mêmes avec les articles 2726 et suivant du Code civil du Québec qui codifie le droit antérieur sur ces questions.

[39] Le but de l'hypothèque étant de protéger les personnes participant à des travaux de construction, il va de soi que le propriétaire de l'immeuble qui a confié un contrat à ces personnes est en mesure lui-même de protéger ses droits et obligations parce qu'il connaît le contrat confié à ces personnes. La Cour suprême écrit (à la page 14):

« Le propriétaire est suffisamment prévenu par le seul fait du contrat. Le point de départ du privilège doit en ce sens être la date du contrat si c'est à la date de la dénonciation que naît le privilège de ceux qui ne traitent pas directement avec le propriétaire. »

[40] Il va de soi que le droit à l'hypothèque légale subsiste dans la mesure où les autres conditions prévues par la loi sont rencontrées par la suite (à la page 17):

« Le privilège est un droit qui de par sa nature, naît, croît, se conserve et s'exerce par étape à des époques différentes. Qu'il soit assujéti à diverses conditions qui doivent toutes être remplies pour qu'il puisse être exercé ne l'empêche pas de naître. Il suffit que les conditions soient remplies lors de son exercice et que la plus-value soit présente à cette époque pour que l'article 2013 du Code Civil soit respecté. »

[41] À cet égard, le jugement de la Cour d'appel dans Beylerian c. Constructions et Rénovations Willico inc.⁶, invoqué par les demandeurs, ne vient pas en contradiction avec l'arrêt de la Cour suprême. Dans le passage invoqué au paragraphe 27, on peut lire:

« Dès que les conditions des articles 2726 et 2728 C.c.Q. sont remplies, savoir l'existence d'une créance "en raison des travaux demandés par le propriétaire de

⁵ [1981] RCS 12; J.E. 81-195; lire également Assistance Loan and Finance Corp. c. Bourassa [1972] C.A. 631; P. Lareau inc. c. Boroczki [1992] RDI 583 (C.S.).

⁶ REJB 1997-00639 (C.S.).

l'immeuble" ou à raison des matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux" et d'une plus-value ajoutée par ces travaux, matériaux ou services, une hypothèque légale peut être inscrite. »

[42] En conséquence de ce qui précède, il est clair que l'élément essentiel lui donnant ouverture au droit à l'hypothèque légale est l'existence d'un contrat d'entreprise entre les parties, même si les travaux n'ont pas encore été entrepris. Le premier argument des demandeurs est donc mal fondé.

[43] Par leur second argument, les demandeurs plaident que les travaux doivent avoir été « demandés par le propriétaire de l'immeuble », ce qui ne serait pas le cas dans la présente affaire. Or si, dans la plupart des requêtes en radiation, l'existence d'un contrat de construction avec le propriétaire n'est pas en litige, c'est tout le contraire ici.

[44] Les conditions relatives à la constitution d'une hypothèque légale de construction sont notamment contenues à l'article 2726 du Code civil du Québec qui se lit comme suit:

2726. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architectes, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

(soulignements ajoutés)

[45] Les tribunaux se sont penchés sur l'existence d'un contrat avec le propriétaire dans le cadre de requêtes en radiation d'inscriptions d'hypothèques légales de construction.

[46] Ils ont fait droit à la requête lorsqu'il a été démontré que les travaux en cause n'ont pas été requis par le véritable propriétaire de l'immeuble, soit qu'ils ont eu lieu dans le cadre d'un bail emphytéotique⁷, qu'ils ont été commandés par un locataire⁸,

⁷ C.L.A. Golf-O-Dome Arena inc. c. Entreprises de Béton Fern Leclerc Ltée [1993] RDI 54 (C.S.) (cas de bail emphytéotique).

⁸ Montréal (Ville de) c. 100979 Canada inc. J.E. 96-2078 (C.S.); Drummond Building Rgd c. Rénovations Ancestrales inc. J.E. 2000-127 (C.Q.); R.N.G. Pro-Tech inc. c. Cima s.e.n.c. B.E. 2001BE-555 (C.S.); Société Immobilière Holdimo c. Investissements Mario Desnoyers J.E. 98-32 (C.Q.).

par un franchiseur dans un immeuble loué par sa franchisee⁹, par l'entrepreneur¹⁰ ou par un promettant acheteur¹¹.

[47] Il en va de même lorsque la personne qui réclame l'hypothèque n'a pas agi en qualité d'entrepreneur¹² ou que celui-ci a agi sans titre¹³.

[48] Le principe à la base de ces décisions est à l'effet que le propriétaire qui demande lui-même l'exécution de travaux sur son immeuble est en mesure de se protéger contre d'éventuelles réclamations, ce qui n'est pas le cas lorsque le contrat a été accordé par quelqu'un d'autre que lui¹⁴:

« Dans le cas du fournisseur de matériaux et celui du constructeur qui traite directement avec le propriétaire, aucun avis n'est requis. Cela va de soi puisque comme l'écrit Migneault vol. 9, p. 71, "cette formalité, outre qu'elle n'est pas exigée, serait absolument inutile". Le propriétaire est suffisamment prévenu par le seul fait du contrat. »

[49] C'est dans ce cadre qu'il faut maintenant examiner les relations juridiques entre les parties pour déterminer si l'intimée Bel-Horizon a droit aux hypothèques légales attaquées.

ANALYSE ET DÉCISION

[50] Dans la présente affaire, la preuve établit clairement que les demandeurs n'ont jamais demandé à Bel-Horizon d'exécuter des travaux pour eux, ni directement, ni indirectement.

[51] Le lien contractuel des demandeurs existe avec Les Condos SRM inc. avec laquelle ils ont convenu d'un contrat d'entreprise pour la construction de leurs unités de condominiums. Ce contrat comprend notamment la réalisation des aménagements extérieurs relatifs à la phase 2 du projet et du terrain de stationnement. Les Condos SRM inc. a été entièrement payée par les demandeurs, bien que ces derniers travaux n'avaient pas encore été exécutés pour les motifs exposés plus haut.

⁹ 9124-7445 Québec inc. c. Goncalves J.E. 2005-368 (C.Q.).

¹⁰ Paiva c. Panexpert B.E. 2001BE-801 (C.S.).

¹¹ Bolduc c. Béton Lévis [1989] RDI 595 (C.S.); Lavallée c. Solaris Québec (1991) inc. J.E. 99-897 (C.Q.).

¹² 119431 Canada Ltée c. Corporation Immobilière Aurée entrepreneurs généraux inc. J.E. 89-1053 (C.A.).

¹³ Pisapia Construction inc. c. Lagto Acoustique Ltée J.E. 78-580 (C.S.).

¹⁴ Voir à ce sujet, Armor Ascenseur Québec Ltée c. Caisse de dépôt et placement du Québec [1981] RCS 12 à la page 14.

[52] Survient alors, le 1^{er} février 2007, la vente du projet de Les Condos SRM inc. à Bel-Horizon ¹⁵. Dans le contrat, il est prévu ce qui suit au paragraphe 13 de la section relative aux obligations du vendeur, Les Condos SRM inc.:

13) « Le vendeur se rend responsable des travaux qu'il a exécutés et des travaux à être exécutés pour les immeubles situés au [...], à Terrebonne. »

(soulignements ajoutés)

[53] Les demandeurs habitent l'immeuble du [...].

[54] Il ressort donc de cette clause que, telle que rédigée face aux demandeurs, Les Condos SRM inc. demeure responsable des travaux à être exécutés pour l'immeuble des demandeurs, ce qui inclut les aménagements extérieurs et la complétion du stationnement.

[55] Cela s'explique du fait qu'au moment de la vente, seules les phases 1 et 2 étaient construites et occupées car les phases 3 et 4 étaient à peine amorcées (fondations et planchers) et que les phases 5 et 6 n'étaient pas commencées.

[56] Il existe également en preuve un engagement souscrit le 4 avril 2007 par le président de Bel-Horizon, monsieur Serge Gagnon, en faveur du promoteur de la vente des terrains, Les Placements immobiliers Léo Marcotte inc. (« **Marcotte** ») qui se lit comme suit ¹⁶:

« Je soussigné, Serge Gagnon entrepreneur, résidant au [...], en la ville de Jonquière, province de Québec, [...], déclare ce qui suit:

Par les présentes, je m'engage personnellement pour le montant total des coûts d'asphaltage pour l'ensemble des condos situés au [...], en la Ville de Terrebonne ainsi que pour les lots 784 et 785 Paroisse St-Louis de Terrebonne, le tout, selon les engagements intervenus entre les Condos SRM inc. envers les Habitations Bel-Horizon inc.

Montréal, le 4 avril 2007

(s) Serge Gagnon »

(soulignements ajoutés)

[57] Cet engagement a été souscrit en faveur du promoteur Marcotte en raison des obligations que celui-ci a contractées envers la Ville de Terrebonne au début du développement des terrains.

¹⁵ Pièce D-7.

¹⁶ Pièce P-9.

[58] Cet engagement ne change rien en ce qui concerne les demandeurs puisqu'il est souscrit « *selon les engagements intervenus entre Les Condos SRM inc. envers les Habitations Bel-Horizon inc.* ». Cela nous ramène au contrat de vente du 1^{er} février dans lequel, entre eux, c'est SRM inc. qui prend l'engagement de compléter les travaux au [...].

[59] D'où Bel-Horizon tire-t-elle alors sa prétention quant à l'existence d'un contrat avec les demandeurs ?

[60] Elle se fonde sur des réunions de propriétaires tenues à la fin de l'année 2007 pour tenter de justifier l'existence d'un contrat d'entreprise par lequel on lui aurait confié l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs de l'ensemble du projet et le parachèvement du stationnement.

[61] À cet égard, la preuve révèle que le 21 novembre 2007, une assemblée est tenue à laquelle assistent des propriétaires d'unités de condominiums de Les Boisés du Parc. Cette assemblée a été convoquée par Bel-Horizon et/ou monsieur Gagnon au nom du Syndicat des copropriétaires Les Boisés du Parc (« **le Syndicat** »).

[62] Des copies de procès-verbal de cette assemblée sont produites par Bel-Horizon¹⁷. On y relève notamment ce qui suit:

- le président de *Bel-Horizon*, monsieur Serge Gagnon, allègue détenir 714 droits de vote;
- une lettre du 21 novembre 2007, émanant de monsieur François Paul, secrétaire administrateur du Syndicat des copropriétaires Les Boisés du phase I et phase II, et adressée à monsieur Gagnon, est déposée. Cette lettre avertit « *qu'aucun propriétaire des phases I et II n'assistera à l'assemblée convoquée pour ce soir* »;
- on y déclare que cette lettre ne peut être prise en considération pour les motifs indiqués.
- on y présente un budget d'opération pour l'année 2007-2008 ainsi qu'un estimé budgétaire pour le « *parachèvement du stationnement* » totalisant 239 550 \$ pour les phases I et II. Le procès-verbal comporte également une répartition de ces coûts par unités de condominium, variant de 11 500 \$ à 18 373 \$ par unité selon la superficie de chacune (ce sont ces montants qui apparaîtront sur les hypothèques légales inscrites le 12 juin 2008).
- il est spécifié que cet estimé budgétaire et la répartition des coûts par unité seront soumis « *pour décision finale par les copropriétaires lors de l'assemblée du 20 décembre 2007* ».

¹⁷ Voir pièces D-5, D-8, D-9, D-10 et D-11.

[63] Ces copies de procès-verbal produites en preuve ne sont cependant pas signées.

[64] Le 10 décembre 2007, des copies de ce procès-verbal sont signifiées par huissier à certains propriétaires dont les demandeurs. Au procès-verbal est joint un avis de convocation pour une assemblée générale spéciale du Syndicat des copropriétaires Les Boisés du Parc à être tenue le 20 décembre 2007.

[65] À cette date, la majorité des demandeurs sont présents. Ils déclarent avoir quitté après qu'il fut constaté qu'il n'y avait pas quorum.

[66] Le procès-verbal manuscrit de cette assemblée ¹⁸ mentionne les noms des 14 personnes présentes. On y lit:

QUORUM

« Le décompte des membres présentes en regard de leur participation dans chacune des phases démontre que chacune des phases est dûment représentée conformément à l'article 129 des règlements sauf pour ce qui concerne la phase I dont la majorité des voix n'est pas atteinte.

Le président déclare donc que le quorum requis pour l'assemblée n'est pas atteint avec toutes les conséquences que de droit.

*(s) Jean-Pierre Angers
Président d'assemblée »*

(soulignements ajoutés)

[67] L'assemblée prend fin ainsi sans qu'aucune résolution ne soit votée.

[68] Le 1^{er} février, monsieur François Paul, l'auteur de la lettre déposée à l'assemblée du 21 novembre 2007, dépose en Cour supérieure du district de Terrebonne ¹⁹ une requête amendée en « *jugement déclaratoire et en annulation de décisions de l'assemblée des copropriétaires en matière de copropriété divise* ». Cette requête est déposée contre le Syndicat des copropriétaires Les Boisés du Parc et Les Habitations Bel-Horizon inc. à titre de défendeurs et 7 propriétaires, dont monsieur Serge Gagnon, à titre de mis-en-cause. La requête conclut à l'annulation d'avis de convocation datés des 4 et 16 novembre 2007, à l'annulation de l'assemblée du 21 novembre 2007 et, plus spécialement, aux décisions relatives aux budgets et aux travaux de stationnement.

[69] On y retrouve un exposé de l'historique du développement du projet de Les Boisés du Parc et principalement des allégations concluant à la nullité de la réunion du

¹⁸ Pièce D-4.

¹⁹ Dossier numéro 700-17-004822-085

21 novembre 2007. On y fait notamment état des manoeuvres de monsieur Stéphane Masse, de Les Condos SRM inc et monsieur Serge Gagnon de Bel-Horizon, pour assumer, chacun de leur côté, le « *contrôle* » du Syndicat.

[70] Cette procédure a connu un dénouement partiel le 16 mars 2009 alors qu'une transaction est intervenue entre les parties désignant 3 personnes pour agir comme administrateurs du Syndicat, dont le requérant François Paul. L'entente prévoit ce qui suit:

« Le conseil d'administration, composé de Guy Cyr, François Paul et un autre (nommé de concert par ces derniers selon le paragraphe 3) demeurera en place pour un minimum d'un (1) an après la date de leur élection ou jusqu'à ce que le litige entre Les Condos SRM inc. et les Habitations Bel-Horizon, quant au droit de vote dans le Syndicat, soit résolu, réglé ou qu'un jugement final soit rendu et devenu exécutoire. »

[71] Au moment de l'audition des présentes requêtes, le 25 juin 2009, ce « *litige* » est toujours actif.

[72] De l'ensemble de ce qui précède, le Tribunal conclut que l'intimé Bel-Horizon n'avait aucun droit d'inscrire des hypothèques légales contre les unités des demandeurs en juin 2008.

[73] En effet, Bel-Horizon n'est pas en mesure de faire valoir un contrat d'entreprise liant ces derniers en vertu duquel les demandeurs lui ont demandé de réaliser des travaux d'aménagements paysagers et de revêtement du stationnement et encore moins, à leurs dépens.

[74] Chacun des copropriétaires est responsable, selon sa fraction, des charges relatives à la copropriété (article 1064 C.c.Q.):

1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

[75] Conformément aux prescriptions du second paragraphe de l'article 1097 du Code civil du Québec, les décisions relatives aux travaux concernés doivent être prises « *à la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires* » (article 1097 C.c.Q.):

1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les $\frac{3}{4}$ des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

[76] À cet égard, Bel-Horizon doit être considérée comme « *ayant cause des promoteurs* » au sens des articles 1092 et 1093 du Code civil du Québec:

1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25% par la suite.

1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

[77] Les exigences de l'article 1097 du Code civil du Québec n'ont pas été rencontrées.

[78] Or, le respect des formalités prescrites pour la prise d'une décision affectant les copropriétaires est de droit strict. Ces formalités visent à ce que ces décisions soient prises de manière équitable, harmonieuse et non pas au mépris des droits de certains copropriétaires.

[79] Les tribunaux n'hésitent pas à intervenir pour assurer le respect de ces prescriptions légales²⁰.

²⁰ Lire à ce sujet Association des copropriétaires du Sieur Lafontaine c. Papadopoulos J.E. 98-560 (C.A.); Quellette c. Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium AZ-01019578 (C.A.), jugement de la Cour supérieure J.E. 98-2367; Bernard c. Syndicat des copropriétaires Condo Formula I 1996 RDI 220 (C.S.).

[80] Certains des jugements précisent même l'application de ces règles en matière de travaux de stationnement ²¹.

[81] Par exemple, dans Dépanneur Paquin et Fils inc. c. Syndicat de l'Édifice Emmanuel ²², Monsieur le juge Legris annule une résolution adoptée par une assemblée de copropriétaires décrétant le déplacement d'un muret servant de division entre le stationnement commercial et le stationnement résidentiel de manière à augmenter le nombre de places de stationnement résidentielles. L'annulation résulte de ce que la résolution n'était pas appuyée du nombre de votes suffisant prescrit par l'article 1097 paragraphe 2 Code civil du Québec.

[82] Cette invalidité est flagrante lorsque la résolution décrétant les travaux n'a même pas été adoptée, comme c'est le cas ici.

[83] Le respect des formalités pour la prise de décision est d'autant plus important ici que Bel-Horizon cherchait à se faire accorder par le Syndicat un contrat estimé à 239 550 \$ alors qu'elle avait un intérêt direct dans ce contrat.

[84] Cela fait en sorte que l'une des conditions essentielles à la naissance du droit à l'hypothèque légale, à savoir « *des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble* », n'est pas satisfaite.

[85] Bel-Horizon ne peut donc s'autoriser des réunions du 21 novembre et 20 décembre 2007 pour prétendre qu'il détenait un tel contrat au moment d'inscrire ses hypothèques légales.

[86] Au-delà de l'absence de force exécutoire du contenu de ces réunions, on peut ajouter que Bel-Horizon tentait de prendre le contrôle du Syndicat pour notamment s'octroyer des contrats de réalisation de travaux. Tel que mentionné, cette tentative de prise de contrôle a eu lieu dans le cadre d'une « *lutte de pouvoir* » entre monsieur Gagnon, de Bel-Horizon et monsieur Stéphane Masse, de Les Condos SRM inc. administrateur provisoire de la copropriété.

[87] En plus de ces éléments niant le droit de Bel-Horizon à l'hypothèque légale, on peut ajouter que, par ces inscriptions hypothécaires, monsieur Gagnon de Bel-Horizon déclare qu'il cherchait à « *empêcher les demandeurs de vendre leurs condos* ».

²¹ Dépanneur Paquin et Fils c. Syndicat de l'Édifice Emmanuel J.E. 95-4 (C.S.); Beaudet c. Syndicat des copropriétaires 1121-1127 Place Henri-Gauthier J.E. 2005-839 (C.Q.); Lanoix c. Condo Havre de la Seine 1997 RDI 613 (C.S.); Syndicat des copropriétaires de la Lionnaise c. Sylvestre J.E. 2003-1259 (C.Q.); Beaulieu c. Syndicat de la copropriété des Bernières J.E. 95-825 (C.S.).

²² J.E. 95-4 (C.S.).

[88] Or, les demandeurs n'ont pas à être pris en otage en raison des conflits juridiques existant entre les Condos SRM inc. et Bel-Horizon sur la répartition des responsabilités financières de chacun dans la finalisation du projet.

[89] Les coûts des travaux concernent l'ensemble des copropriétaires. En ne visant que les demandeurs et 11 autres copropriétaires, l'intimée agit de manière inéquitable et discriminatoire à leur égard²³. De tels agissements sont également abusifs dans les circonstances.

[90] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[91] **ACCUEILLE** les requêtes en radiation;

Dossier 700-22-018561-083

[92] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale en faveur d'une personne qui a participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble inscrite en date du 12 juin 2008 sous le numéro 15 301 038 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, contre l'immeuble suivant:

« Un immeuble situé sur la rue [...], en la ville de Terrebonne connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE (3 694 375) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Avec un immeuble y érigé portant le numéro civique [...], Terrebonne, province de Québec, [...]; »

Dossier 700-22-018562-081

[93] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale en faveur d'une personne qui a participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble inscrite en date du 12 juin 2008 sous le numéro 15 300 980 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, contre l'immeuble suivant:

« Un immeuble situé sur la rue [...], en la ville de Terrebonne connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE

²³ Lire à ce sujet: 146132 Canada inc. c. Lesage 1987 RDI 241 (C.S.); CM Acoustrique inc. c. 2949-0208 Québec inc. J.E. 96-83; Syndicat des copropriétaires Le Marquis c. Structures DLD Ltée J.E. 2008-243 (C.Q.); 9096-0105 Québec inc. c. Construction Cogela inc. J.E. 2004-375 (C.S.).

MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE (3 694 372) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Avec un immeuble y érigé portant le numéro civique [...], Terrebonne, province de Québec, [...]; »

Dossier 700-22-018563-089

[94] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale en faveur d'une personne qui a participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble inscrite en date du 12 juin 2008 sous le numéro 15 301 037 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, contre l'immeuble suivant:

« Un immeuble situé sur la rue [...], en la ville de Terrebonne connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE (3 694 376) et TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (3 696 897) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Avec un immeuble y érigé portant le numéro civique [...], Terrebonne, province de Québec, [...]; »

Dossier 700-22-018564-087

[95] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale en faveur d'une personne qui a participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble inscrite en date du 12 juin 2008 sous le numéro 15 301 036 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, contre l'immeuble suivant:

« Un immeuble situé sur la rue [...], en la ville de Terrebonne connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE (3 694 374) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Avec un immeuble y érigé portant le numéro civique [...], Terrebonne, province de Québec, [...]; »

Dossier 700-22-018565-084

[96] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'hypothèque légale en faveur d'une personne qui a participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble inscrite en

date du 12 juin 2008 sous le numéro 15 300 979 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, contre l'immeuble suivant:

« Un immeuble situé sur la rue [...], en la ville de Terrebonne connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE (3 694 373) et TROIS MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (3 696 898) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Avec un immeuble y érigé portant le numéro civique [...], Terrebonne, province de Québec, [...]; »

[97] **LE TOUT**, avec dépens pour chacune des requêtes.

RICHARD LANDRY, J.C.Q.

Me André Aumais
Me Maryse Loranger
Aumais, Chartrand
Procureurs de la partie demanderesse

Me Paola Tiranardi
Bargadi, Sénéchal
Procureurs de la partie défenderesse

Date d'audience : 26 juin 2009