

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-029136-117

DATE : Le 6 février 2013

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE : L'HONORABLE CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

ANITA ROY
Partie demanderesse

c.

ALAIN PÉNICAUD
ès-administrateur du Syndicat de la copropriété Les Jardins du Golf Phase VII
Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse Anita Roy (Roy) réclame au défendeur Alain Pénicaud (Pénicaud) la somme de 26 861 \$ en dommages-intérêts, reprochant à ce dernier des agissements fautifs à titre d'administrateur du syndicat de la copropriété Les Jardins du Golf Phase VII.

[2] Aux fins d'admissibilité en division des petites créances, Roy réduit sa réclamation à 7 000 \$.

[3] Étant donné que le défendeur Pénicaud plaide l'absence de lien de droit, le Tribunal a entendu de façon préliminaire la preuve relative au lien de droit.

[4] Pénicaud présente aussi une demande reconventionnelle en dommages-intérêts de 5 000 \$ pour préjudices et inconvénients divers, reprochant à Roy d'avoir tenté d'engager sa responsabilité personnelle, sans aucun fondement juridique ni factuel.

[5] Voici les faits.

[6] Quatre copropriétaires seulement résident dans l'immeuble en copropriété divisé. Roy et Pénicaud seuls faisaient partie du conseil d'administration à l'époque des faits reprochés. Depuis, Pénicaud est déménagé et ne fait donc plus partie du conseil d'administration.

[7] Pendant plusieurs années, Roy a connu des problèmes d'air vicié dans son unité d'habitation, parce que ses voisins copropriétaires fumaient de la drogue.

[8] Pour faire corriger ce qu'elle estimait être un problème de structure de l'immeuble, Roy a intenté des recours contre le syndicat de copropriété.

[9] Malgré le fait que les trois autres copropriétaires estimaient qu'il n'y avait aucun problème de structure à la suite de vérifications et expertises, une entente à l'amiable et transaction est intervenue entre le syndicat et Roy, en vertu de laquelle Roy a obtenu une indemnité.

[10] Roy déclare que cette entente ne l'indemnise pas pour la perte de temps qu'elle a vécue, sa perte de jouissance du condo, les troubles de santé, le stress et les inconvénients qu'elle a subis pendant trois ans, de même que les frais extrajudiciaires engagés auprès de ses avocats pour défendre ses droits à titre de copropriétaire.

[11] Ce sont ces éléments qui font partie de la réclamation actuelle contre Pénicaud.

[12] Or, l'article 9.3.24 de la déclaration de copropriété stipule ceci :

9.3.24 NON-RESPONSABILITÉ : Un administrateur ne peut être tenu responsable des actes, omissions ou négligences d'une personne employée par lui, ni des pertes et dépenses occasionnées par un défaut dans les titres des immeubles ou des droits immobiliers acquis par lui pour le compte des copropriétaires et sur leur autorisation expresse, ni de l'insolvabilité, faillite ou acte frauduleux de toute personne ou institution à laquelle un administrateur a confié les argents appartenant aux copropriétaires, ni d'une perte occasionnée par une erreur de jugement ou un oubli de cet administrateur, ni d'un dommage ou d'une perte d'aucune sorte qui se produit alors qu'il est dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, à moins que ceux-ci ne résultent de son acte frauduleux ou malhonnête.

(soulignements ajoutés)

[13] Roy reconnaît que Pénicaud n'a pas commis d'acte frauduleux ou malhonnête.

[14] En conséquence, vu cette clause d'exonération de responsabilité de la déclaration de copropriété, le Tribunal ne voit pas comment il pourrait tenir Pénicaud responsable personnellement des manquements qu'on lui reproche alors qu'il agissait dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, sans avoir commis d'acte frauduleux ou malhonnête.

[15] Le Tribunal porte aussi à l'attention des parties les articles suivants du *Code civil du Québec* :

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

(soulignements ajoutés)

[16] Or, une personne morale possède une personnalité juridique distincte de celle de ses membres. Les actes des personnes morales n'engagent qu'elles-mêmes, sauf les exceptions prévues par la loi, et non les organes par lesquels elles agissent, tels le conseil d'administration et l'assemblée des membres ou copropriétaires, le cas échéant¹.

[17] Conséquemment, Roy n'est pas parvenue à prouver le lien de droit allégué à l'encontre de Pénicaud.

¹ Art. 309, 311, 317 C.c.Q.

[18] Cependant, il n'y a pas lieu de faire droit non plus à la demande reconventionnelle de Pénicaud contre Roy.

[19] La poursuite de cette dernière n'a pas été intentée de mauvaise foi contre lui personnellement, mais plutôt parce qu'étant donné qu'il n'y avait que deux administrateurs du syndicat de copropriété à l'époque pertinente, à savoir elle et Pénicaud, Roy pouvait croire de façon raisonnable à la possibilité de lien de droit personnel contre Pénicaud.

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

[21] **REJETTE** la demande principale;

[22] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[23] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais.

CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

Date d'audience : Le 4 février 2013