

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-283210-246

DATE : Le 8 octobre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LOGGIA II

Demandeur

c.

OLEG MOKRIAK

Défendeur

JUGEMENT

[1] Le Syndicat des copropriétaires de Loggia II dépose le 31 mai 2024 une demande introductive d'instance à l'encontre de M. Oleg Mokriak, le concierge de la copropriété. Le Syndicat allègue avoir mis fin pour cause à son emploi, par avis du 2 avril 2024. Il demande au tribunal de constater la terminaison du bail de logement accessoire au contrat de travail de M. Mokriak, d'ordonner son expulsion – celui-ci ayant refusé de quitter les lieux – et de le condamner à payer une somme de 2 500 \$, à parfaire, correspondant aux coûts encourus pour pallier l'absence d'un concierge résident.

[2] La demande introductive d'instance est signifiée par huissier à M. Mokriak le 29 mai 2024. Celui-ci ne répond pas à l'assignation, comme l'exige l'article 145 du *Code de procédure civile*¹, de sorte que le Syndicat dépose, le 4 novembre 2024, une demande d'inscription pour jugement par défaut. Cette demande d'inscription est accompagnée d'une déclaration sous serment de M. Charles Boulanger, administrateur du Syndicat.

¹ RLRQ c. C-25.01.

[3] En raison d'un avis de dossier incomplet transmis par la greffière spéciale saisie du dossier, le Syndicat fait signifier par huissier à M. Mokriak, le 25 juin 2025, une demande pour jugement par défaut, dans laquelle il demande au tribunal de déclarer que le contrat de bail accessoire au contrat de travail intervenu entre les parties a pris fin le 25 avril 2024 et de condamner M. Mokriak à lui payer la somme de 24 094,12 \$. À cette demande sont notamment joints la déclaration sous serment de M. Boulanger et l'inventaire des pièces déposées par le Syndicat.

[4] M. Mokriak est absent à la date de présentation de cette demande. Le Syndicat procède donc par défaut contre lui. À la suite d'une demande de complément de preuve formulée par le tribunal, le Syndicat dépose une seconde déclaration sous serment de M. Boulanger, datée du 2 octobre 2025.

[5] Il appert de la preuve que le Syndicat a remis en mains propres à M. Mokriak, le 4 avril 2024, un avis de fin d'emploi. Cet avis l'informe aussi qu'il doit quitter le logement qu'il occupe dans l'immeuble. En effet, le contrat d'emploi signé par les parties en avril 2023 stipule que la résiliation de ce contrat met fin à l'avantage consistant dans le logement mis à la disposition de M. Mokriak. Une telle clause est rendue possible par l'article 1976 du *Code civil du Québec*. Dans le cas d'un départ forcé, le contrat d'emploi prévoit que cet avantage prend fin dix jours ouvrables après la date de signification de l'avis écrit du Syndicat.

[6] M. Mokriak refuse de recevoir cet avis, de sorte que le Syndicat le lui signifie par huissier le 11 avril 2024. Il refuse aussi de remettre au Syndicat les clés d'accès aux parties communes de l'immeuble, obligeant celui-ci à procéder à des changements de serrures de certaines pièces afin d'assurer la sécurité de l'immeuble.

[7] Le délai accordé à M. Mokriak pour quitter son logement expirait le 25 avril 2024. À cette date, celui-ci continue toutefois d'occuper les lieux. Cette situation empêche l'arrivée d'un nouveau concierge résident. Elle force le Syndicat à recourir à des services de conciergerie externe, à un coût plus élevé que le salaire de M. Mokriak.

[8] M. Mokriak quitte son logement, le 3 juin 2024, quelques jours après avoir reçu signification de la demande introductive d'instance du Syndicat. Il y laisse des effets personnels, mais emporte la clé de son logement ainsi que les puces d'accès à l'immeuble. Le Syndicat doit donc procéder au changement de la serrure de ce logement. Au cours du mois de juin, M. Mokriak revient à quelques reprises pour reprendre certains effets personnels. Ces visites amènent le Syndicat à retenir les services de son gestionnaire pour surveiller sa conduite.

[9] Lorsqu'ils accèdent au logement de M. Mokriak, les représentants du Syndicat constatent qu'il n'a pas été laissé en bon état et qu'il est endommagé, en contravention avec l'obligation que l'article 1890 du *Code civil du Québec* imposait à M. Mokriak. Des travaux sont donc requis pour nettoyer et remettre le logement en bon état, ce qui

retarde encore plus l'arrivée d'un remplaçant. Ce n'est que le 2 août 2024 qu'un nouveau concierge résident entre en fonction.

[10] En raison de la conduite fautive de M. Mokriak, le Syndicat a subi les dommages suivants, pour lequel il est en droit d'être indemnisé par celui-ci :

- une somme de 684,10 \$ pour les services du gestionnaire chargé de surveiller M. Mokriak lors de son retour sur les lieux afin de prendre possession de certains biens qu'il avait abandonnés;
- une somme de 211,56 \$ pour changer la serrure du logement de M. Mokriak;
- une somme de 1 157,23 \$ pour changer la serrure de diverses parties communes de l'immeuble;
- une somme de 2 655,30 \$ pour la remise en état du logement de M. Mokriak;
- une somme de 1 616,67 \$ correspondant à la différence entre le coût des services de conciergerie externe (requis à compter de la remise de l'avis de fin d'emploi et pendant la période de nettoyage et de remise en état du logement de M. Mokriak, avant qu'un nouveau concierge résident puisse entrer en fonction) et le salaire brut de M. Mokriak;

[11] Le Syndicat fournit des pièces justificatives au soutien de chacun de ces chefs de réclamation. Il est donc en droit d'obtenir que M. Mokriak soit condamné à lui payer une somme de 6 324,86 \$.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ACCUEILLE partiellement la demande;

DÉCLARE que le bail accessoire au contrat de travail intervenu entre les parties, à l'égard du logement situé au [...], Verdun (Québec) [...], a pris fin le 24 avril 2024;

CONSTATE que le défendeur a quitté le logement le 3 juin 2024;

CONDAMNE M. Oleg Mokriak à payer au Syndicat des copropriétaires de Loggia II la somme de 6 324,86 \$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle;

LE TOUT, avec les frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Samuel Gaudet
FISET LÉGAL INC.
Avocat du demandeur

Oleg Mokriak
Défendeur non représenté

Date d'audience : 9 juillet 2025, mise en délibéré le 3 octobre 2025 après réception d'un complément de preuve.