

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-164688-238

DATE : 9 décembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DANIEL DORTÉLUS**

---

**STEPHEN SOLOMON**  
et  
**DANNA DAHAN**  
Demandeurs

c.

**GESTION SCALBOR INC.**  
Défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

**LE LITIGE**

[1] Les demandeurs poursuivent la défenderesse pour la somme de 7 844,90 \$ dans le cadre d'un contrat de vente d'une unité de copropriété.

[2] La réclamation porte sur les postes suivants :

- Remboursement de cotisation spéciale 5 344,90 \$
- Perte de temps, troubles et inconvénients 2 500,00 \$

[3] Dans sa contestation modifiée, la défenderesse soulève que les procédures judiciaires des demandeurs sont prématurées. Les conditions ne sont pas rencontrées pour le remboursement en question.

**LES FAITS**

[4] Le 23 août 2021, les demandeurs vendent à la défenderesse une unité de copropriété.

[5] Des rénovations ont été faites à l'immeuble, ce qui a occasionné que le Syndicat de copropriété a émis plusieurs cotisations spéciales que les demandeurs ont dû payer.

[6] Il était question que l'immeuble soit éligible pour faire une demande de subvention auprès de la Ville de Montréal, qui devrait couvrir en partie les couts des travaux.

[7] C'est dans ce contexte que les parties ont convenu d'inscrire dans la promesse d'achat acceptée, à la clause 3.4, l'amendement suivant :

[...]

There is an additional special assessment coming between \$150,000 and \$250,000 (of which approximately 6% will be assigned to unit [...]). This special assessment is based on the premise that the Syndicat will not receive any subsidies from the City. The seller undertakes to pay for the portion of this special assessment which will be allocated to unit [...]. However, should the City end up granting a subsidy, the seller is entitled to receive the portion of the subsidy which will be allocated/attributable to unit [...] since he will have over contributed to the Syndicat. In addition, should the Syndicat have funds leftover as a result of the over contribution of the owners, the seller is entitled to the share of the overage attributable to unit [...]. The idea is that the buyer should not be unjustifiably enriched should the City end up granting a subsidy to the Syndicat or should the seller have ultimately over contributed. The seller will not be responsible for any special assessments beyond the special assessment mentioned above.

[Soulignements  
ajoutés]

[8] Madame José Lalumière est membre du Conseil d'administration du Syndicat.

[9] Elle relate dans son témoignage que la demande de subvention en question a été approuvée par la Ville le 17 février 2022 pour le montant de 85 080,80 \$.

[10] Le 17 avril 2023, la Ville a effectué un versement partiel de 47 830,20 \$.

[11] Elle a retenu le solde dû à cause d'un litige existant entre l'entrepreneur qui a mal exécuté les travaux. Lors de l'audition de cette cause, le litige est toujours pendant devant la Cour supérieure.

[12] Le montant de la subvention partielle reçue a été versé dans les fonds du Syndicat et aucun montant n'a été remis ni crédité aux copropriétaires à titre de remboursement de cotisation spéciale, pour les travaux ayant fait l'objet de la subvention de la Ville.

[13] Monsieur Pasquale Scalia est président de la défenderesse.

[14] Il prétend que les demandeurs ont induit en erreur la défenderesse, en ce qui la clause 3.4 mentionnée précédemment.

[15] Il soulève que le demandeur qui était membre du Conseil d'administration du Syndicat savait que le Syndicat n'allait pas rembourser les copropriétaires d'une partie de leur contribution aux cotisations spéciales.

[16] Dans la contestation modifiée produite au dossier, la défenderesse campe ses positions en ces termes :

[...]

1. La défenderesse soumet respectueusement que les procédures judiciaires instituées par les demandeurs sont prématurées;

2a. Selon les termes de la clause intitulée « *Undertaking of the Vendor* » contenue dans l'acte de vente intervenu entre les parties le 23 août 2021, en relation à l'immeuble situé au [...], à Montréal ([...]), pièce **P-2**, un remboursement aux demandeurs serait dû uniquement dans l'éventualité qu'il y aurait une subvention accordée par la Ville de Montréal pour les travaux à réaliser à l'immeuble visé, lequel correspondra à sa quote-part de 6.21% et s'il y avait des fonds en amont ou restant après la complétion des travaux;

2b. La défenderesse soumet également que ladite clause intitulée « *Undertaking of the Vendor* prévoit que la cotisation spéciale était pour compléter des travaux d'entretien et correctifs sur l'immeuble ainsi que pour le remplacement des fenêtres à l'arrière de l'immeuble;

3. La défenderesse soumet que, si obligation il y a, ce qui n'est pas admis, son obligation est conditionnelle à (i) la réception de la subvention qui pourrait être accordée par la Ville de Montréal à cet égard pour les travaux visés à la cotisation spéciale et (ii) au fait que le syndicat de copropriété de l'immeuble détient une somme excédante après la complétion des travaux;

4. L'acte de vente ne précise pas d'autres dates ou modalités de paiement;

5a. En date des présentes et tel qu'admis par les demandeurs, notamment dans le courriel du 1er juin 2023, identifié comme pièce **P-3**, le syndicat de copropriété de l'immeuble n'a reçu qu'une portion de ladite subvention, ce qui est toujours d'actualité, faisant en sorte que la condition déterminée dans l'acte de vente n'est pas encore réalisée intégralement puisque le montant pouvant être dû aux demandeurs ne peut être déterminé;

5b. De plus, la défenderesse a reçu confirmation à l'effet que le syndicat de copropriété de l'immeuble ne détient aucun montant en amont ou en excès après la complétion des travaux sur l'immeuble, y compris les travaux visés par la subvention et qu'en aucun cas, a-t-il été question de rembourser ou attribuer quelques sommes que ce soit aux copropriétaires selon leur quote-part, tel qu'il sera prouvé lors de l'instruction;

5c. À cet effet, en raison de l'augmentation des coûts importants des travaux, le ou vers le mois de juin 2024, la défenderesse a été tenue de payer une cotisation spéciale additionnelle pour ces mêmes travaux, ce qui démontre une fois de plus qu'il n'y avait pas d'excédent de fonds, mais bien au contraire, tel qu'il sera prouvé lors de l'instruction;

[...]

**QUESTIONS EN LITIGE**

1. Le recours des demandeurs est-il prématuré ?
2. Les conditions sont-elles réunies pour donner ouverture à l'application de la clause litigieuse 3.4 ?

**ANALYSE ET MOTIFS**

[17] Lorsque le contrat tel que rédigé ne représente pas l'intention commune des parties, une partie peut faire valoir l'article 1425 C.c.Q.<sup>1</sup> qui prévoit :

« Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés. »

[18] Selon les demandeurs toutes les conditions sont réunies pour donner ouverture à l'application de la clause 3.4 et de condamner la défenderesse à leur payer la portion de la subvention approuvée par la Ville, alloué à l'unité de copropriété qu'ils ont vendu à la défenderesse.

[19] Les parties ne s'entendent pas sur la portée et l'interprétation de la clause 3.4.

[20] Nous sommes devant une situation où il existe un écart entre l'intention commune des parties (le *negotium*) et leur intention déclarée au contrat (*l'instrumentum*). Devant une telle situation, le juge peut tenir compte de cet écart en donnant effet au contrat, en appliquant la règle énoncée à l'article 1425 C.c.Q. en matière d'interprétation du contrat qui fait primer l'intention véritable des parties sur celle déclarée au contrat.

[21] Dans l'arrêt *Richer c. Mutuelle du Canada (La), Cie d'assurance sur la vie*<sup>2</sup> la Cour d'appel du Québec enseigne :

[...] le juge peut écarter les termes utilisés par les parties, s'il est démontré que malgré leur clarté les termes invoqués, pris dans le sens littéral, sont incompatibles avec l'ensemble du contrat et l'intention évidente des parties.

[22] En prenant le soin d'inscrire dans la clause 3.4 : (*The idea is that the buyer should not be unjustifiably enriched should the City end up granting a subsidy to the Syndicat or should the seller have ultimately over contributed.*), il est raisonnable de déduire que l'intention des parties était de s'assurer que l'acheteur ne s'enrichisse pas injustement si la Ville accorde une subvention au Syndicat dans l'éventualité que le vendeur a contribué en trop.

[23] Au regard de la trame factuelle présentée, nous ne sommes pas devant une situation d'enrichissement de la défenderesse.

[24] Aucun montant n'a été alloué par le Syndicat aux copropriétaires à la suite de la réception partielle de la subvention approuvée par la Ville.

<sup>1</sup> Code civil du Québec, RLRQ, c. C.c.Q. 1991, art. 1425.

<sup>2</sup> *Richer c. Mutuelle du Canada (La), Cie d'assurance sur la vie*, 1987 CanLII 757 (QCCA).

[25] Faut-il souligner que le Syndicat n'avait pas une telle obligation.

[26] La prétention de la défenderesse voulant que le recours des demandeurs soit prématuré n'est pas dénuée de fondement, dans la mesure où la subvention n'a pas été versée intégralement.

[27] Le Tribunal conclut que les conditions ne sont pas réunies pour faire droit au recours des demandeurs vu l'inexistence d'enrichissement de la défenderesse résultant de la subvention de la Ville.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande;

**Chaque partie, payant ses frais de justice.**

---

**DANIEL DORTÉLUS, J.C.Q.**

Date d'audition : 26 novembre 2025