

RÉFÉRENCE : *Carleton Condominium Corporation No. 306 c. Saint-Pierre*, 2026 ONCS 746
NUMÉRO DE DOSSIER DU GREFFE : CV-24-97955
DATE : 2026/02/06

COUR SUPÉRIEURE DE JUSTICE – ONTARIO

RENOI : CARLETON CONDOMINIUM CORPORATION NO. 306, requérant

ET :

PHILIPPE SAINT-PIERRE, intimé

DEVANT : M. le Juge Rees

AVOCATS : Me M. Robinson, pour le requérant

M. P. Saint-Pierre, autoreprésenté

ENTENDU LE : 2 février 2026

INSCRIPTION

Aperçu

[1] Le requérant, Carleton Condominium Corporation No. 306 (« CCC 306 »), présente cette demande en vertu de l'article 134 de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, chap. 19, afin d'obtenir une ordonnance contre l'intimé, Philippe Saint-Pierre, pour lui :

- a. faire respecter la déclaration, les règlements et les règles de la CCC 306 interdisant les locations à court terme, ainsi que les exigences en matière de location prévues à l'article 83 de la Loi,
- b. faire respecter l'article 98 de la Loi et exiger de M. Saint-Pierre qu'il retire la caméra de vidéosurveillance de la porte d'entrée de son logement,
- c. faire cesser et s'abstenir de tout comportement harcelant/menaçant, de tout comportement qui met en danger la santé et la sécurité des autres résidents, et de tout comportement qui affecte le confort et la jouissance paisible de la propriété par les autres.

Analyse

Locations à court terme

[2] M. Saint-Pierre ne nie pas qu'il conclut des contrats de location à court terme ou qu'il a fait la promotion de son unité sur Airbnb. Il admet l'avoir fait après l'adoption par CCC 306 de la « Règle concernant les locations à court terme », entrée en vigueur le 1er mai 2023, et du règlement

n° 12 sur les locations à court terme, enregistré le 9 août 2024. Il admet également que, plus récemment, il a hébergé des étudiants dans son logement locatif. Mais il estime que le règlement ne l'empêche pas de louer une chambre dans son unité. Il fait valoir que celui-ci interdit uniquement la location à court terme de l'ensemble de l'unité.

[3] Je ne suis pas d'accord avec l'interprétation que fait M. Saint-Pierre de la règle relative aux locations à court terme et du règlement n° 12. À mon avis, ils interdisent la location à court terme de toute ou d'une partie de l'unité. Une location à court terme est une location d'une durée inférieure à 365 jours. Entre autres, ils interdisent les baux de moins de 365 jours. Ils interdisent « *hotels, boarding or lodging house, transient use, time-sharing, short-term rental or dormitory use* » pour tout logement. Cela empêche donc tout propriétaire de condo de louer une chambre dans son unité pour une durée inférieure à 365 jours.

[4] Sur la base du dossier dont je dispose et des reconnaissances de M. Saint-Pierre lors de l'audience, je suis convaincu qu'il a violé à plusieurs reprises la règle et le règlement n° 12 en louant une partie de son unité pour une durée inférieure à 365 jours et en utilisant son unité comme pension, maison d'hébergement ou dortoir pour des étudiants et des universitaires. Il autorise clairement l'utilisation d'au moins une partie de son unité à des fins temporaires, ce qui est contraire à la règle et au règlement n° 12.

[5] Je suis particulièrement troublé par le fait que M. Saint-Pierre a ignoré l'ordonnance provisoire rendue par le juge R. Smith le 4 novembre 2025 en continuant à héberger un autre étudiant.

[6] J'ai pris note que M. Saint-Pierre a fourni des notes de son médecin et de son psychologue soulignant l'importance des contacts sociaux pour sa santé mentale. Je reconnais également que M. Saint-Pierre a fait valoir que les invités, en particulier les étudiants qu'il accueille dans son unité, contribuent à sa santé mentale et l'aident à rester sobre.

[7] Ni la règle ou le règlement n° 12 du condominium n'empêchent M. Saint-Pierre d'accueillir des amis ou de la famille ou d'avoir des invités. La règle ou le règlement n° 12 ne l'empêche pas non plus de conclure des baux de 365 jours ou plus. M. Saint-Pierre peut donc satisfaire son besoin de contacts sociaux et de compagnie sans enfreindre la règle ou le règlement n° 12 de la copropriété.

Caméra de surveillance

[8] M. Saint-Pierre a installé une caméra de surveillance « Ring » sur la porte d'entrée de son unité, ce qui constitue une modification des parties communes. Il le reconnaît. Il affirme avoir agi ainsi pour sa propre sécurité, compte tenu des tensions avec les autres résidents. Il a allégué certains comportements qu'il jugeait menaçants à son égard.

[9] Je conclus que M. Saint-Pierre a installé une caméra de surveillance sur la porte d'entrée de son logement, qu'il s'agissait d'une modification de l'élément commun et qu'il n'avait pas obtenu l'autorisation écrite du conseil d'administration pour le faire. Par conséquent, M. Saint-Pierre a enfreint l'article 98 de la Loi. La preuve portant sur le comportement menaçant allégué

par M. Saint-Pierre ne m'a pas été présentée de manière admissible et, en tout cas, elle ne répond pas à l'exigence prévue à l'article 98 de la Loi.

Autres comportements

[10] CCC 306 allègue que M. Saint-Pierre s'est comporté de manière harcelante ou menaçante, mettant ainsi en danger la santé et la sécurité des autres résidents. Elle allègue que ces comportements nuisent au confort et à la jouissance paisible de la propriété des autres résidents.

[11] M. Saint-Pierre n'a pas nié spécifiquement ces comportements lors de l'audience. Il a fait valoir que certains exemples de ce qui est allégué ont été exagérés. Il a, à son tour, soulevé plusieurs allégations concernant le comportement d'autres résidents.

[12] Je conclus que M. Saint-Pierre s'est comporté de manière harcelante :

- a. Il a communiqué fréquemment et excessivement avec les administrateurs via leurs adresses électroniques personnelles, en violation de la règle 11 du CCC 306.
- b. Il a frappé à la porte des administrateurs tard dans la nuit et tôt le matin et il a appelé les administrateurs à plusieurs reprises sur leurs téléphones personnels.
- c. Il a arrêté son véhicule directement sous l'unité du président du conseil d'administration et il a klaxonné bruyamment.
- d. Il a affiché de pancartes sur son pare-brise à la vue des autres résidents, contenant des allégations désobligeantes à l'égard des administrateurs, notamment des messages affirmant que les administrateurs dirigent un immeuble autoritaire et des messages qualifiant directement M. Leroux comme « *the malignment narcissistic and cult leader will bring down CCC306* ».

[13] Je constate également que M. Saint-Pierre a, à deux reprises, bloqué l'entrée et la sortie du stationnement du condo avec son véhicule pendant une longue période. Je considère que cela a nui au confort et à la jouissance paisible de la propriété par les autres copropriétaires.

[14] Enfin, je constate que M. Saint-Pierre fume sur son balcon. Même si M. Saint-Pierre bénéficie d'une clause d'antériorité (*grandfather provision*) lui permettant de fumer dans son unité, cela ne s'étend pas à son balcon, qui est un élément commun à usage exclusif. Je considère que le fait qu'il fume sur son balcon nuit au confort et à la jouissance paisible de la propriété par les autres.

[15] M. Saint-Pierre n'a pas présenté de requête reconventionnelle concernant le comportement allégué des autres résidents et les preuves qu'il a présentées lors de l'audience sont inadmissibles. Je ne tire donc aucune conclusion à l'encontre des autres résidents. Il semble que le comportement de M. Saint-Pierre ait provoqué des tensions au sein de l'immeuble.

Dépens

[16] L'article 134(5) de la Loi prévoit que si une association de copropriétaires obtient le paiement des dépens à l'encontre d'un propriétaire, ces dépens sont ajoutés aux dépenses communes de l'unité. Elle prévoit également qu'une association de copropriétaires a le droit d'ajouter aux dépenses communes de l'unité tous les frais supplémentaires réels engagés pour obtenir une ordonnance de conformité (au-delà de ceux accordés par le tribunal). Pour une analyse des principes juridiques applicables, voir *Metropolitan Toronto Condominium Corporation No. 1385 v. Skyline Executive Properties Inc.* (2005), 253 D.L.R. (4e) 656 (C.A. Ont.) [*Skyline*], aux paras. 39-40, 46 et 51.

[17] À la lumière de *Skyline*, je dois évaluer les dépens liés à cette demande en me fondant sur les principes normaux applicables aux dépens. Il appartiendrait au requérant de demander le recouvrement des dépens supplémentaires engagés pour faire respecter ses règlements et ses règles en les ajoutant aux dépenses communes de l'unité de M. Saint-Pierre.

[18] En conséquence, j'accorde à la CCC 306 les dépens liés à cette demande sur la base d'une indemnisation partielle. Les dépens réels du requérant, y compris les débours et la TVH, sont 36 482,43 \$. Les documents étaient bien préparés. Ils comprenaient dix affidavits et un mémoire. À mon avis, tous les affidavits n'étaient pas strictement nécessaires et il y avait certaines redondances. J'ai également ajusté le montant pour m'assurer qu'il était raisonnable dans l'ensemble. J'accorde au requérant 18 000 \$, tout compris, sur la base d'une indemnisation partielle.

[19] J'ai signé le projet de l'ordonnance avec quelques modifications.

M. le Juge Owen Rees

Date : 6 février 2026