

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-725339-248

DATE : 18 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

RAFIK DAASSA

Partie demanderesse/ défenderesse reconventionnelle
c.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES QUARTIER 54

Partie défenderesse/ demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

[1] Le Demandeur est propriétaire de l'une des 354 unités détenues en copropriété divisée au sein du Syndicat des Copropriétaires Quartier 54 (le « **Syndicat** »), lequel a été formé par une déclaration de copropriété (la « **Déclaration** ») publiée le 28 mai 2010, puis modifiée en quelques occasions par la suite, la dernière version en vigueur étant du 14 mai 2012¹.

[2] Le 3 mars 2024, le Demandeur n'est plus en mesure d'ouvrir la porte de son unité qui donne sur la terrasse arrière. Tant cette porte, son mécanisme de verrouillage que la terrasse sont des parties communes à usage restreint au sens de la Déclaration. La porte ne sera réparée que le 10 novembre 2024.

JT1615

¹ Pièce D-3.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) La réparation de la porte est-elle une réparation majeure dont le coût doit être payé par le Syndicat ?
- 2) Le Syndicat a-t-il commis une faute dans la gestion de cette situation susceptible d'engager sa responsabilité civile à l'égard du Demandeur ?
- 3) Le Syndicat a-t-il droit à une indemnité pour les frais encourus pour se défendre dans le présent dossier ?

ANALYSE

1) La réparation de la porte est-elle une réparation majeure dont le coût doit être payé par le Syndicat?

[3] Les parties conviennent que la cause du blocage de la porte est le bris du mécanisme activant le système de verrouillage à multipoints d'ancrage.

[4] Le Demandeur attribue ce bris à un vice connu du Syndicat, de sorte que la réparation serait une « *réparation majeure* » aux termes de l'article 22 de la Déclaration dont le coût devrait être assumé par le fonds de prévoyance.

[5] Pour le Syndicat, ce problème résulte du défaut du Demandeur de procéder aux ajustements requis des points d'ancrage lorsqu'il a constaté que la porte devenait de plus en plus difficile à barrer, ce qui l'obligeait à forcer la poignée activant le mécanisme. Il s'agit d'un défaut d'entretien qui ne saurait être considéré comme une « *réparation majeure* ». Il ne s'agit pas de remplacer la porte au complet, mais simplement le mécanisme brisé par une pression trop forte sur la poignée afin de l'activer.

[6] Le Tribunal conclut que la réparation effectuée aux frais du Demandeur n'est pas une « *réparation majeure* ». Ainsi, il doit en supporter les coûts. Voici pourquoi.

[7] Le justiciable qui demande au Tribunal de reconnaître l'existence d'un droit a la charge de prouver les éléments qui lui donnent ouverture. Il doit donc présenter au juge une preuve dite prépondérante des faits générateurs de droit, c'est-à-dire qui surpasse et domine celle de la partie qui s'y oppose². Le Tribunal ne peut pas fonder sa décision sur des hypothèses ou conjectures : la preuve doit dépasser le seuil de la simple possibilité.

[8] En l'espèce, il revient donc au Demandeur de prouver par une démonstration claire et convaincante que la réparation requise était non seulement possible majeure, mais probablement majeure. Or, le Demandeur n'a pas fait entendre le serrurier ou un

² Art. 2803 et 2804, *Code civil du Québec* (« CcQ »).

expert sur la cause exacte du bris. Sa prétention que la cause est un vice caché repose sur les procès-verbaux d'assemblées des copropriétaires tenues antérieurement à l'acquisition de son unité par le Demandeur en juin 2022³.

[9] Ainsi, en août 2018⁴, il est écrit :

« BN8F-SPMP: Remplacement de serrures/poignées de porte privatives

Pour faire suite aux multiples problèmes de serrures de portes privatives notifiés par certains copropriétaires ces derniers temps, le gestionnaire confirme aux administrateurs que les modèles de remplacement ont été trouvés.

La compagnie Lister se chargera de remplacer les serrures des condos avec entrées sur rue et la compagnie Atelier Rosemont se chargea de remplacer les poignées/serrures des portes de condos.

Il est convenu que les quelques copropriétaires qui ont déjà remplacé leurs serrures/poignées par un modèle non approuvé par le CA se verraient remplacés leur équipements par les nouveaux modèles et que le syndicat garderait leurs anciennes poignées/serrures en extra pour pallier au besoin du SDC. »

[Reproduction exacte]

[10] En décembre 2020⁵, on retrouve la mention suivante :

« RMVK-KF5C - Serrure - 771 des carrières

Il est convenu que le gestionnaire fera un relevé des problèmes de serrures existants en tentant de documenter la cause des problèmes et soumettra au CA une soumission groupée du serrurier pour la conversion de la quincaillerie de porte problématique. Il est convenu que le Syndicat pourra assumer cette dépense en avançant l'utilisant des sommes prévues à cet effet dans le plan de gestion de l'actif. »

[Reproduction exacte]

[11] Puis en février 2021⁶, on peut lire :

« Serrures - Maisons de ville

Mme Boucher, administratrice, demande un suivi au gestionnaire concernant les problèmes de serrure des portes de quelques maisons de ville.

Le gestionnaire répond que, jusqu'à présent:

-Le 771 des Carrières a effectué les travaux de conversion de quincaillerie tel que suggéré par Serrurier Lister. Il semble que ce ne soit pas l'option idéale (pour des raisons d'isolation et d'esthétisme).

³ Pièce D-2.

⁴ Réunion du Conseil d'administration du 6 août 2018, pièce P-11, p.5.

⁵ Réunion du Conseil d'administration du 8 décembre 2020, pièce P-12, p.6.

⁶ Réunion du Conseil d'administration du 9 février 2021, pièce P-13, pp. 7 et 8.

-Un copropriétaire sur Chateaubriand, de son côté, a réussi à remplacer la 'cassette' de serrure durant le mois de janvier et il semble que ceci a réglé le problème.

Il est convenu que le Syndicat commanderait quelques cassettes de porte du manufacturier et ferait un test dans le condo 5740 St-Hubert. Cette solution pourra être appliquée ailleurs dans le futur si le résultat est concluant. »

[Reproduction exacte]

[12] Il y a lieu de préciser que le 5740 Saint-Hubert est une maison de ville et l'unité du Demandeur et que la porte mentionnée au procès-verbal est la porte avant et non celle donnant sur la terrasse.

[13] L'administrateur du Syndicat explique que la compréhension du problème avec le système de verrouillage décrite dans les procès-verbaux a évolué à travers le temps. Ainsi, en 2018, le mécanisme des portes avant a commencé à briser. Comme il s'agit d'une quincaillerie allemande dispendieuse à plusieurs points d'ancrage, il est décidé de la remplacer par une serrure nord-américaine standard à un seul point d'ancrage.

[14] Constatant que la porte devient alors moins étanche⁷, le Syndicat trouve un mécanisme multipoints d'ancrage en Italie. En 2021, il décide donc d'en acquérir.

[15] Les copropriétaires sont également avisés que ce système de verrouillage à multipoints d'ancrage, également utilisé pour les fenêtres, doit être réajusté périodiquement lorsqu'il devient plus difficile à activer, sinon la force utilisée sur la poignée risque, avec le passage du temps, de briser le mécanisme.

[16] Le Demandeur affirme ne pas avoir reçu cette information de son vendeur lorsqu'il a acquis son unité en 2022.

[17] Des courriels échangés entre le Syndicat et le gestionnaire, entre les 13 et 26 mars 2024⁸, le Tribunal retient que le mécanisme de verrouillage de la porte arrière en question a déjà été changé par le Syndicat, de sorte que celui-ci considère le bris actuel comme étant le résultat d'un manque d'entretien des points d'ancrage.

[18] D'ailleurs, le courriel du 7 mars 2024⁹ du Demandeur au gestionnaire de l'unité appuie la thèse du Syndicat voulant que le bris relève d'un usage excessif et d'un manque d'entretien au niveau des ajustements des points d'ancrage. Le Demandeur écrit :

« The back door of my unit jams every now and then but for the last 4 days I have not been able to get it open. At first I thought maybe because it is getting warmer that the metal expanded but after all the tries and all this time I'm fairly certain that it's not going to budge. The multi-point lock that I have is known to be

⁷ Information mentionnée au procès-verbal de février 2021, pièce P-13, pp. 7 et 8.

⁸ Pièce D-4, p.4 à 9.

⁹ Pièce P-5.

a bad quality but it must be replaced or fixed because I'm no longer able to open it to use my patio. »

[Reproduction exacte]

[19] Le Demandeur a aussi confirmé à l'audience qu'il avait dû, en plusieurs occasions, appuyer fortement sur la poignée pour arriver à activer le mécanisme préalablement au blocage définitif.

[20] Les procès-verbaux, les courriels et le témoignage du Demandeur rendent donc plus probables la version du Syndicat voulant que le bris résulte d'un défaut du Demandeur ou de son vendeur d'apporter les ajustements requis aux points d'ancrage du mécanisme, ce qui est un problème d'entretien entraînant la nécessité d'une réparation qui, en telles circonstances, relève de la responsabilité du demandeur¹⁰.

2) Le Syndicat a-t-il commis une faute dans la gestion de cette situation susceptible d'engager sa responsabilité civile à l'égard du demandeur?

[21] Le Demandeur estime qu'en plus de devoir payer le coût de remplacement du système de verrouillage et les honoraires extrajudiciaires qu'il a dû encourir, le syndicat doit l'indemniser pour les troubles et inconvénients qu'il a subis en raison des délais qu'il impute au gestionnaire.

[22] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal rejette en partie cette demande. En effet, il accorde au Demandeur 301,50 \$, soit la différence entre le coût de 369,22 \$ payé pour la cartouche auprès du serrurier¹¹ et celui de 67,72 \$ qu'il aurait dû payer au Syndicat¹² si le gestionnaire avait avisé le Demandeur conformément aux instructions reçues.

[23] Ainsi, le Demandeur reconnaît que sa relation avec le gestionnaire était difficile. De la preuve offerte par le Demandeur et le Syndicat à l'audience, le Tribunal estime que le qualificatif « *exécrable* » serait plus approprié.

[24] Le Syndicat gère et administre la copropriété dans l'intérêt de tous. Généralement, il agit par ses administrateurs ou par le gérant. L'obligation du Syndicat et de son gestionnaire d'assurer le respect de la Déclaration en est une de moyen. Dans ses efforts visant à s'assurer le respect de la Déclaration, le Syndicat doit agir avec discernement et bonne foi tenant compte du contexte propre à la copropriété¹³.

[25] En l'espèce, le Demandeur ne semble pas avoir réalisé que les services de gestion retenus et payés par le Syndicat n'impliquaient pas qu'un ou des représentants du gestionnaire soient dédiés au service du Syndicat. Cela signifie que la personne répondant aux nombreux appels du Demandeur n'avait pas toujours la

¹⁰ Art 1064, CcQ.

¹¹ Pièce P-2.

¹² Le représentant du Syndicat a admis que la pièce aurait été vendue au coût de 60 \$ auquel le montant des taxes doit être ajouté.

¹³ *Syndicat Les Terrasses du Parc-Rue Normand c. Gougeon*, 2017 QCCS 2833, par. 118; *Bernier c. Syndicat des copropriétaires de Bruxelles Groupe A Bloc A-1*, 2023 QCCQ 9714, par. 13 à 18.

connaissance requise pour comprendre que son unité était une maison de ville avec les particularités que cela représente en termes de besoins et d'accès aux services.

[26] Cette décision du Syndicat, approuvée par les copropriétaires, comporte donc des inconvénients que chacun de ceux-ci doit accepter avec ce que cela nécessite en termes de patience à l'égard des employés du gestionnaire.

[27] Il appert que celle du Demandeur a atteint ses limites lors de deux situations préalables à celle de mars 2024. Cependant, la preuve offerte par le Demandeur et les explications de l'administrateur du Syndicat ne permettent pas de conclure que le gestionnaire n'a pas rencontré l'obligation de moyens qui s'impose à lui dans le traitement de ses dossiers. Cette obligation est d'agir comme tout gestionnaire raisonnable placé dans les mêmes situations l'aurait fait¹⁴.

[28] D'ailleurs, l'administrateur du Syndicat indique à l'audience qu'à compter de 2026, le Syndicat paiera au gestionnaire un tarif lui permettant d'obtenir un représentant dédié au service des copropriétaires.

[29] Lorsque survient le problème avec la porte arrière de son unité en mars 2024, le Demandeur a donc déjà vécu deux situations avec le gestionnaire qui l'ont laissé grandement insatisfait du service reçu. La première est survenue à la période des fêtes de 2022 en lien avec l'accès à la chambre mécanique pour Bell et la seconde en juin 2023 alors qu'il a égaré l'une de ses puces d'accès électroniques.

[30] Il est inutile pour le Tribunal de commenter davantage ces deux situations, si ce n'est pour confirmer que l'administrateur du Syndicat est bien au fait de celles-ci qui lui ont été rapportées par le gestionnaire¹⁵ et qu'elles ont certainement influencé en partie le traitement réservé au Demandeur tant par le gestionnaire que par le Syndicat.

[31] En effet, bien qu'aucun des administrateurs bénévoles du Syndicat n'ait parlé au Demandeur relativement au problème avec la porte arrière, l'information reçue du gestionnaire à son sujet est telle que dans le cadre du débat autour de la responsabilité au paiement des réparations l'administrateur écrit, le 26 mars 2024¹⁶ :

« Notez que le copropriétaire menace maintenant de nous poursuivre si nous ne lui donnons pas 12K\$ en dédommagement... Il veut toujours de l'argent, ce copropriétaire. toujours à demander des dédommagements, il fait très Américain... C'est très pénible. mais il ne faudrait pas non plus le traiter plus mal que les autres à cause de ça. Il faut le traiter exactement comme tous les autres copropriétaires, ni mieux, ni moins bien, il faut être équitable. Faire attention à ce qui lui est dit, car il cherche tous les moyens de nous prendre en défaut. »

[Reproduction exacte]

¹⁴ Art. 1458, CcQ.

¹⁵ C'est même cet administrateur qui a indiqué au gestionnaire comment régler le problème d'accès au niveau des puces électroniques.

¹⁶ Pièce D-4, p.9, courriel du 26 mars 2024 à 22 h 02.

[32] Cet écrit démontre que l'inquiétude de l'administrateur ne lui fait pas oublier son devoir d'agir de bonne foi avec le Demandeur et en toute équité pour les copropriétaires¹⁷.

[33] Par ailleurs, le dossier révèle qu'à cette même date, le Syndicat, tout en affirmant que le problème du mécanisme est relié à un manque d'entretien, est disposé à fournir la cartouche devant être remplacée au serrurier, puisqu'elle est difficile d'accès au Canada et qu'il en a en stock¹⁸.

[34] Cette information n'est cependant pas transmise au Demandeur auquel le gestionnaire écrit seulement¹⁹:

« Good afternoon, sir,
We recommend that you call the locksmith C.Lister, who knows your lock system and has already worked on your building. »

[Reproduction exacte]

[35] De même, le gestionnaire ne répond pas à la lettre de mise en demeure du Demandeur du 26 avril 2024 pour lui indiquer que la cartouche requise peut lui être fournie au coût de 60,00 \$ et que son serrurier ne devrait pas y avoir d'objection puisque le produit est difficile d'accès à Montréal. Si cette information avait été transmise par le gestionnaire et que le Demandeur avait choisi de l'ignorer, la situation serait différente.

[36] Le défaut par le gestionnaire de transmettre cette information au Demandeur lui a donc occasionné une dépense additionnelle de 301,50 \$. En tant que mandant du gestionnaire, le Syndicat doit indemniser le Demandeur du préjudice causé par la faute du gestionnaire²⁰.

[37] Le Syndicat ne saurait par ailleurs être tenu responsable des dommages réclamés en lien avec le délai survenu entre la date du bris et celui de la réparation puisque celle-ci était du ressort du Demandeur. Par ailleurs, il revenait au Demandeur de mitiger ses dommages et, si la situation était si problématique qu'il le dit pour lui, de faire réparer la porte plus tôt.

[38] Les honoraires versés par le Demandeur à son avocat ne peuvent également pas être accordés, puisqu'il s'agit de frais extrajudiciaires, lesquels ne peuvent être obtenus qu'en des circonstances bien particulières qui sont absentes en l'espèce²¹.

[39] Ainsi, il faut distinguer l'abus sur le fond, qui survient au moment où la faute donnant lieu aux procédures judiciaires est commise, de l'abus du droit d'ester en justice, qui constitue plutôt une faute commise à l'occasion du recours judiciaire. Il

¹⁷ *Auger c. Syndicat de copropriété 3707 des Compagnons*, 2020 QCCQ 2000, par. 35 à 38.

¹⁸ Pièce D-4, p.9, courriel du 26 mars 2024 à 22 h 02.

¹⁹ Pièce D-4, p. 8, courriel du 26 mars 2024 à 15 h 32.

²⁰ Art. 2164, CcQ.

²¹ *Viel c. Entreprises Immobilières du Terroir Ltée* (2002) 41120 QCCA CanLII

n'existe pas de lien de causalité adéquat entre la faute commise lors d'un abus sur le fond par une partie et les honoraires extrajudiciaires que l'autre partie doit acquitter pour se défendre. Ainsi, les honoraires extrajudiciaires ne peuvent pas être recouverts lorsque les procédures ont été menées de façon loyale et sans abus condamnable comme c'est le cas en l'espèce²².

3) Le Syndicat a-t-il droit à une indemnité pour les frais encourus pour se défendre dans le présent dossier?

[40] Le Syndicat invoque l'article 103 de la Déclaration pour se porter Demandeur reconventionnel et réclamer 1 500 \$ du Demandeur soit :

- a) 500 \$ pour les honoraires de SolutionCondo Inc.; et
- b) 1 000 \$ pour le temps que l'administrateur du Syndicat a dû consacrer à sa présence à la Cour et qui est une indemnité prévue dans le règlement de l'immeuble en de telles circonstances.

[41] Le règlement de l'immeuble n'a pas été déposé en preuve. Cependant, dans la mesure où l'action du Demandeur est accueillie en partie, il n'y a pas lieu de condamner ce dernier à payer les frais d'avocats ou le temps de déplacement de l'administrateur du Syndicat. Chaque partie devra assumer ses frais comme il est normalement le cas à la Division des petites créances.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[42] **ACCUEILLE** en partie la demande du Demandeur;

[43] **CONDAMNE** la défenderesse à payer au Demandeur, le montant de 301,50 \$, les frais de courrier recommandé de 12,72 \$ et les frais de justice de 213 \$;

[44] **REJETTE** la demande reconventionnelle de la partie défenderesse à l'encontre du Demandeur, le tout sans frais de justice.

MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

Date de l'instruction : 4 décembre 2025.

²² *Arsenault (succession de) c. École Sacré-Cœur de Montréal* 2013 QCCA; *G. Daviault Ltée c. Ville de Montréal* 2021 QCCA 860, par. 12 à 13.