

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-289132-253

DATE : 30 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE SCOTT HUGHES, J.C.Q.

ÉDIFICE 1010 SAINTE-CATHERINE EST INC.
Demanderesse

c.

VINCENT BEAULIEU
-et-
SÉBASTIEN BRUNET
Défendeurs

JUGEMENT

**Moyen déclinatoire de la compétence de la Cour du Québec (article 167 C.p.c.)
Demande de sauvegarde (article 49 C.p.c.) et
Suspension de l'instance (article 212 C.p.c.)**

[1] Édifice 1010 Sainte-Catherine Est inc. (Édifice) présente une Demande de sauvegarde contre Vincent Beaulieu et Sébastien Brunet (« les défendeurs ») par laquelle elle demande, entre autres, le paiement d'une mensualité pour l'occupation d'espaces de stationnement.

[2] Les défendeurs contestent, car selon eux, les conditions permettant l'émission d'une telle ordonnance ne sont pas remplies. Ils plaident, à titre de moyen préliminaire, que le litige doit être transféré devant la Cour supérieure, car le droit sur lequel la demanderesse prétend fonder son recours ne peut pas être évalué à une somme inférieure à 100 000 \$ afin de relever de la compétence pécuniaire de la Cour du Québec et parce que l'affaire constitue en réalité une demande d'injonction, soit l'expulsion des défendeurs. Subsidiairement, ils demandent la suspension de l'instance dans l'attente du règlement d'autres litiges opposant des copropriétaires et Édifice présentement devant la Cour supérieure.

QUESTION EN LITIGE

- La Cour du Québec a-t-elle la compétence matérielle requise pour trancher la demande introductive d'instance?

[3] Puisque le Tribunal répond par la négative, les autres demandes présentées seront suspendues.

CONTEXTE

[4] Édifice est le promoteur d'un projet de construction d'un immeuble en copropriété divise. Les défendeurs sont des copropriétaires dans cet immeuble. Celui-ci est administré par un Syndicat de copropriétaires¹ qui n'est pas partie à cette instance.

[5] L'immeuble serait affecté de sérieux vices de construction et plusieurs copropriétaires demandent la résiliation de l'achat de leur unité de condominium. Il s'agit de recours devant la Cour supérieure comme mentionné plus haut.

[6] Ce dossier a été plaidé en même temps qu'un litige joint opposant Édifice et d'autres copropriétaires. Cet autre litige² se distingue quelque peu de celui-ci. En effet, lors de certaines ventes d'unités, lesquelles débutent en 2009, Édifice aurait convenu d'ententes concernant l'usage des espaces de stationnement destinés à devenir des unités privatives, mais pas encore identifiées comme telles, car ne faisant pas l'objet d'un numéro de lot au Registre immobilier. L'exercice de lotissement de ces espaces a été complété au cours des années. Selon Édifice, ce n'est qu'en 2022 qu'elle a pu entreprendre un recours en justice fondé sur les titres de propriété ou sur les ententes alléguées.

¹ Ellix Gestion Condo inc. (pièce P-7).

² *Édifice 1010 Sainte-Catherine Est inc. c. François Cyr et al.* (500-22-289131-255).

[7] Contrairement à ce dernier litige, en l'espèce, Édifice affirme qu'il n'y a aucun droit à un stationnement dans les titres de propriété et qu'il n'existe pas de telles ententes.

Allégations de la demande introductive d'instance

[8] Édifice allègue ce qui suit :

- Les défendeurs sont chacun propriétaire d'une unité de condominium.
- Ils occupent un espace de stationnement, identifié désormais par un numéro de lot, dans l'immeuble administré par le Syndicat.
- Édifice serait encore propriétaire de ces lots.
- L'occupation par les défendeurs serait sans droit, car ils n'ont ni titre de propriété, ni bail, ni d'autre droit d'occupation.

[9] Cette occupation causerait, dans l'immédiat, un préjudice à Édifice, car les défendeurs ne lui versent aucune contrepartie alors qu'elle encourt des frais et qu'elle cherche à vendre ses espaces de stationnement.

[10] Édifice réclame, à l'étape de la sauvegarde :

À TITRE DE MESURES DE SAUVEGARDE :

ACCUEILLIR	la présente <i>Demande introductive d'instance pour émission d'une ordonnance de sauvegarde <u>modifiée</u></i> ;
<u>ORDONNER</u>	<u>aux Défendeurs de payer à la Demanderesse la somme de 115.94\$ par Espace de stationnement représentant les frais de condominium afférents aux Espaces de stationnement le 1^{er} de chaque mois, et ce, à compter du 1^{er} décembre 2025;</u>
ORDONNER	<u>à défaut de se conformer à l'ordonnance de sauvegarde dans les cinq (5) jours de la signification du jugement à intervenir aux présentes,</u> l'expulsion des Défendeurs des Espaces de stationnement [...];
AUTORISER	<u>à défaut de se conformer à l'ordonnance de sauvegarde dans les cinq (5) jours de la signification du jugement à intervenir aux présentes,</u> la Demanderesse à

remorquer tout véhicule stationné sur les Espaces de stationnement;

ORDONNER qu'à défaut par les Défendeurs de se conformer aux ordonnances formulées contre eux, ceux-ci seront réputés forclos de plaider et la Demanderesse autorisée à procéder à obtenir un jugement par défaut sur la demande introductive d'instance déposée dans la présente cause ;

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel et dispenser la Demanderesse de fournir caution;

LE TOUT avec les frais de justice contre les Défendeurs, incluant tous les frais d'expulsions et de remorquage si nécessaires;

[11] Et, au fond :

STATUANT SUR LA DEMANDE PRINCIPALE :

ACCUEILLIR la présente *Demande introductive d'instance en vue d'obtenir le paiement des cotisations ordinaires, des cotisations spéciales et des taxes foncières et scolaires*;

CONDAMNER le co-défendeur, Vincent Beaulieu, à payer à la demanderesse la somme de **45,144.35\$** *sauf à parfaire*, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la mise en demeure (P-7), soit le 3 août 2023;

CONDAMNER Le co-défendeur, Sébastien Brunet, à payer à la demanderesse la somme de **45,144.35\$** *sauf à parfaire*, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la mise en demeure (P-7), soit le 3 août 2023;

ORDONNER l'expulsion des Défendeurs des Espaces

de stationnements (sic) dans les cinq (5) jours de la signification du jugement à intervenir aux présentes;

AUTORISER

la Demanderesse à remorquer tout véhicule stationné sur les Espaces de stationnement;

LE TOUT

avec les frais de justice contre les Défendeurs, incluant tous les frais d'expulsions et de remorquage.

ANALYSE

[12] La Cour du Québec a une juridiction d'attribution décrite comme suit³ :

35. La Cour du Québec a compétence exclusive pour entendre les demandes dans lesquelles soit **la valeur de l'objet du litige**, soit la somme réclamée, y compris en matière de résiliation de bail, est inférieure à 75 000 \$ et compétence concurrente avec la Cour supérieure, au choix du demandeur, lorsque cette valeur ou cette somme atteint ou excède 75 000 \$ tout en étant inférieure à 100 000 \$, et ce, sans égard aux intérêts; **elle entend également les demandes qui leur sont accessoires portant notamment sur l'exécution en nature d'une obligation contractuelle.** Néanmoins, **elle n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction** ou à un organisme juridictionnel, non plus que dans les matières familiales. Le choix du demandeur continue de prévaloir si, en vertu du deuxième alinéa, la cour choisie demeure compétente. [...]

[13] Dans l'arrêt Gignac⁴, la Cour d'appel a décidé qu'un litige, ayant des ressemblances avec celui-ci, ne relevait pas de la compétence de la Cour du Québec. En effet, saisi d'un litige relatif à un droit de propriété sur un immeuble, elle a décidé que :

[...] Les conclusions recherchées ne sont pas de nature monétaire même si la parcelle de terre dont l'appelante cherche à être déclarée propriétaire comporte une valeur. Le dossier exige l'étude des titres de propriété des différents acteurs et celle du procès-verbal de bornage effectué par un arpenteur-géomètre. Il est susceptible de conduire à l'attribution d'un titre de propriété et à une procédure d'abornement, des questions étrangères à celles visées à l'article 34 *C.p.c.*

³ Code de procédure civile, RLRQ c. C-25.01, article 35, al. 1.

⁴ *Gignac c. Marcotte*, C.A., 2010-04-29, 2010 QCCA 821, SOQUIJ AZ-50631558, [2010] R.D.I. 261, paragr. 42.

[14] Bien qu'en apparence, vu les sommes réclamées, la demande ici semble relever de la compétence pécuniaire de la Cour du Québec (inférieure à 100 000 \$), il appert que la véritable solution judiciaire recherchée par Édifice est d'obtenir une déclaration (au moins implicitement) selon laquelle les défendeurs ne détiennent aucun droit d'occuper les stationnements et ensuite ordonner leur expulsion. Cela découle tant des conclusions en cas de défaut à l'étape de la sauvegarde que de celles au fond.

[15] L'occupation par les défendeurs ne reposerait sur aucune vente, bail ni un quelconque contrat innommé. En conséquence, la demande d'expulsion ne peut constituer l'exécution en nature d'un contrat, ni l'accessoire d'une réclamation relevant par ailleurs de la compétence de la Cour du Québec⁵.

[16] Pour faire droit à la demande d'Édifice, le Tribunal devra dans un premier temps conclure à l'absence de droit à l'occupation des espaces de stationnement. S'agissant d'un « non-droit », il ne peut s'agir d'une réclamation monétaire visée à l'article 35 du Code de procédure civile.

[17] Par surcroit, le véritable remède recherché par Édifice est l'expulsion des défendeurs, sous contrainte judiciaire, des espaces de stationnement occupés. Une telle ordonnance, si elle ne constitue pas l'exécution en nature d'un contrat ou l'accessoire d'une demande recevable au sens de l'article 35, ne relève pas de la compétence matérielle de la Cour du Québec.

[18] De plus, il n'y a pas de doute que l'ordre d'expulsion sollicitée tout comme l'autorisation de remorquage constituent des demandes d'injonction au sens de l'article 509 C.p.c.⁶ :

509. L'injonction est une ordonnance de la Cour supérieure enjoignant à une personne ou, dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une association ou d'un autre groupement sans personnalité juridique, à ses dirigeants ou représentants, de ne pas faire ou de cesser de faire quelque chose ou d'accomplir un acte déterminé. [...]

[19] Il s'agit d'un pouvoir exclusif de la Cour supérieure.

[20] La réclamation monétaire constitue, au mieux, l'accessoire dans ce litige⁷.

⁵ Il ne s'agirait donc pas d'une situation « de demandes accessoires ou portant sur l'exécution en nature d'un contrat » de sorte que l'exception préconisée par la Cour d'appel au paragraphe 43 de Gignac n'est pas applicable. Précitée note 4 – Arrêt Gignac paragr. [43] Je note que, dans certaines situations, la compétence de la Cour du Québec en matière immobilière a été confirmée, particulièrement quand la demande était connexe et subsidiaire à une réclamation monétaire, comme le sont les mesures d'exécution par exemple. Le délaissement et la vente en justice sont des mesures d'exécution auxquelles un jugement donne lieu lorsque la créance est reconnue. Il en est de même pour la radiation d'une hypothèque du registre foncier, lors d'une prise en paiement, etc.

⁶ Code de procédure civile, article 509, al. 1.

[21] En conséquence, l'une et l'autre des raisons soulevées par les défendeurs amènent le Tribunal à conclure qu'il n'a pas la compétence matérielle requise pour décider de ce litige et doit transférer le dossier à la Cour supérieure du Québec.

[22] Les deux autres demandes pendantes seront suspendues pour une adjudication future devant la Cour supérieure, le cas échéant.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE le moyen déclinatoire des défendeurs;

TRANSFÈRE le dossier à la Cour supérieure du Québec, district de Montréal;

SUSPEND la demande en sauvegarde et celle en suspension;

AVEC les frais de justice.

SCOTT HUGHES, J.C.Q.

Me Samantha Elfassy
Mme Marianne Judge, stagiaire en droit
AMAR & ASSOCIÉS INC.
Avocats de la demanderesse

Me Francesca Lasorsa
DE GRANPRÉ JOLICOEUR S.E.N.C.R.L. / LLP
Avocats des défendeurs

Date d'instruction : 15 décembre 2025

⁷ *Drouin c. Gagné*, 2010 QCCS 2933, SOQUIJ AZ-5065277010009431, paragr. 8 et 9; *10009431 Canada inc. c. Librairie Renaud-Bray inc.*, 2021 QCCS 5094, SOQUIJ AZ-51815060, paragr. 51 à 54.