

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N° : 705-17-011821-251

DATE : Le 9 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE LABELLE, J.C.S.

9327-1609 QUÉBEC INC.
Demanderesse

c.
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ MAXPLUS
Défendeur

JUGEMENT

[1] Le défendeur (« Syndicat ») demande la rétractation d'un jugement rendu par défaut le 11 septembre 2025, faute de répondre à l'assignation. Ce jugement accueille les conclusions de la demande introductive d'instance pour jugement déclaratoire lesquelles sont rédigées comme suit :

[7] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance;

[8] **DÉCLARE** que l'attribution de l'ensemble des espaces de stationnement disponibles aux unités privatives de l'immeuble sis au 601, boulevard Iberville, à Repentigny, province de Québec, J6A 2C2, soit conforme au tableau d'attribution ci-annexé, et communiqué comme pièce P-6;

[9] **DÉCLARE** que la répartition des frais de déneigement attribuables à chacune des unités, soit conforme au tableau de répartition des frais ci-annexé, et communiqué comme pièce P-7;

10] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

[2] La question du délai de signification du pourvoi en rétractation et celle du délai de présentation dudit pourvoi ne font pas l'objet d'une contestation. Celle-ci se limite à la suffisance des motifs de rétractation et le bien-fondé *prima facie* des moyens de défense.

LE CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

[3] La demanderesse acquiert en 2015 la partie privative portant l'adresse 107 d'un immeuble en copropriété divise comportant neuf parties privatives. La valeur relative et la quote-part dans les parties communes de cette fraction détenue par la demanderesse est établie à 11,55%¹. En vertu de son acte d'acquisition, cette quote-part dans les parties communes comprend le droit à l'usage exclusif à sept (7) espaces de stationnement identifiés à un plan non officiel². Il appert de ce plan que quatre espaces de stationnement sont perpendiculaires à l'une des limites du terrain tandis que trois espaces longent une autre limite du terrain et sont orientés de façon parallèle à celle-ci.

[4] La configuration des espaces extérieurs de stationnement apparaissant au plan joint à la déclaration de copropriété semble indiquer environ 37 espaces de stationnement. Un comité ad hoc du Syndicat propose de modifier l'orientation des espaces de stationnement afin que plusieurs soient orientés de façon oblique afin d'augmenter les espaces de stationnement au nombre de 55³.

[5] La demanderesse estime que cette nouvelle configuration des espaces de stationnement, bien que conservant sept espaces, réduit la superficie occupée de ces espaces attribués lors de l'acquisition de sa partie privative.

[6] Afin de pouvoir solutionner ce que la demanderesse estime être une difficulté réelle, elle propose que lui soit attribués 9,1 espaces de stationnement. Ce calcul prend en considération le respect de la superficie initiale, la non-conformité à la réglementation municipale de certains espaces et la déduction d'espaces consacrés aux personnes handicapées.

[7] Par la même occasion, la demanderesse soumet qu'un nouveau tableau de répartition des frais de déneigement attribuables à chacune des unités doit être appliqué et demande au Tribunal une déclaration judiciaire à cet effet.

¹ Pièce P-3, article 24.

² Pièce P-1, page 2 et pièce P-4.

³ Pièce P-5.

[8] En introduisant une demande en jugement déclaratoire, la demanderesse estime que le jugement à intervenir solutionnera les « divergences d'interprétation concernant la répartition et les droits d'utilisation des espaces de stationnement dudit immeuble qui ont fait l'objet de modifications ».

LE CADRE D'ANALYSE DU POURVOI EN RÉTRACTATION

[9] L'article 346 du *Code de procédure civile* contient les conditions d'ouverture à la rétractation d'un jugement rendu par défaut :

346. La partie condamnée par défaut, faute de répondre à l'assignation, de participer à la conférence de gestion ou de contester au fond, peut, si elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante, s'adresser au tribunal qui a rendu le jugement pour demander que celui-ci soit rétracté et la demande originaire rejetée.

Le pourvoi en rétractation contient non seulement les motifs qui justifient la rétractation, mais aussi les moyens de défense à la demande originaire.

[10] Dans le cas présent, le président du Syndicat, Monsieur Pierre-Luc Miron, explique avoir reçu par courriel la demande introductive d'instance laquelle lui fut transmise par la responsable de la comptabilité du défendeur qui avait reçu signification de la procédure.

[11] Monsieur Miron témoigne à l'effet qu'il a pris connaissance de la procédure et a cru qu'aucun geste ne devait être posé pour l'instant et qu'il recevrait éventuellement un avis annonçant la date d'audience. Il déclare n'avoir aucune expérience des procédures judiciaires et s'être mépris sur la réponse qu'il devait apporter à la procédure signifiée.

[12] Il a commis une erreur de bonne foi qui survient dans un contexte où les parties échangeaient une correspondance abondante depuis mai 2023⁴ sur l'enjeu des espaces de stationnement. D'ailleurs, le courriel de janvier 2025 laisse entendre qu'une version finale des espaces de stationnement aurait été validée lors de rencontres avec les copropriétaires. La demande introductive d'instance est signifiée deux mois plus tard.

L'EXISTENCE D'UNE CAUSE JUGÉE SUFFISANTE

[13] Puisque ni la fraude et ni la surprise ne sont invoquées pour justifier son absence de contestation du recours, il appartient au Tribunal de déterminer si la cause invoquée par le défendeur est suffisante. À cet égard, le Tribunal doit exercer une discrétion judiciaire.

[14] De l'avis du Tribunal, deux principes s'opposent : celui de l'irrévocabilité des jugements et celui du droit des parties d'être entendues. Dans le contexte d'un pourvoi en rétractation, il s'agit de déterminer dans quelles circonstances le droit d'être entendu aura préséance sur le principe de l'irrévocabilité des jugements. La Cour d'appel souligne

⁴ Pièce R-1.

que la stabilité des jugements doit, en cas de condamnation par défaut, céder priorité à celui fondamental qui commande de corriger les erreurs s'il est possible de le faire sans nuire à la partie adverse⁵.

[15] Dans le cas présent, le défendeur a toujours manifesté son opposition aux arguments de la demanderesse et a adopté une position constante de ne pas donner suite aux prétentions de la demanderesse. Le Tribunal ne peut y voir un abandon quelconque des droits invoqués par le défendeur. Sur ce seul point, le Tribunal estime qu'il existe une cause suffisante de rétractation.

[16] Il s'agit d'une méprise de la part du président du Syndicat d'avoir pensé que la prochaine étape de l'interpellation judiciaire serait la réception d'un avis d'audition. Cette erreur peut être corrigée sans faire perdre de droit à la partie adverse⁶.

[17] Le Tribunal ajoute un autre motif discuté à l'audience donnant ouverture à la rétractation du jugement, soit celui d'être dûment appelé ou entendu lorsqu'une mesure touche les droits d'une partie. Il est vrai qu'un syndicat des copropriétaires est une personne morale « qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun »⁷.

[18] Dans le cas présent, l'attribution à la demanderesse d'un nombre plus élevé d'espaces de stationnement entraîne par le fait même une diminution du nombre de ces espaces aux autres copropriétaires. Ces copropriétaires ont un intérêt direct à être informés de l'existence du recours intenté. À cet égard, ils doivent être avisés de l'objet de la demande dans les cinq jours de la notification au syndicat⁸, ce qui ne semble pas avoir été fait. Les autres copropriétaires sont directement concernés sur l'attribution des espaces de stationnement et, de l'avis du Tribunal, être mis en cause à la procédure.

LA SUFFISANCE DES MOYENS DE DÉFENSE

[19] La demande introductive d'instance pour jugement déclaratoire fait état d'une difficulté réelle découlant principalement de divergences d'interprétation concernant la répartition et les droits d'utilisation des espaces de stationnement. En fait, la demanderesse réclame qu'elle occupe une superficie identique à celle prévalant avant la reconfiguration des espaces de stationnement. L'approche adoptée par la demanderesse affecte directement les droits d'utilisation de ces espaces par les autres copropriétaires.

[20] En ce sens, la demanderesse réclame, en fin de compte, une superficie d'espaces de stationnement qui lui serait exclusive et une répartition sous forme « d'attribution de

⁵ *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*, 2014 QCCA 398, par. 50 lequel réfère à l'actuel article 25 C.p.c.

⁶ *Id.*, par. 53.

⁷ Article 1039 C.c.Q.

⁸ Article 477 C.p.c.

l'ensemble des espaces de stationnement à chacune des unités »⁹. Le tout dit avec respect, cette approche s'éloigne d'une simple interprétation d'une déclaration de copropriété. D'où l'importance que toutes les parties puissent être appelées à faire valoir leurs droits, le cas échéant.

[21] Les moyens de défense du défendeur sont sérieux et suffisants pour justifier la rétractation du jugement. Ils s'appuient sur la déclaration de copropriété tandis que la demanderesse s'appuie avant tout sur son titre d'acquisition.

[22] La demanderesse allègue que la modification de la configuration des espaces de stationnement proposée par le défendeur modifie « sans droit la superficie totale des parties privatives acquises par la demanderesse par acte de vente notarié »¹⁰.

[23] Le moyen de défense avancé par le Syndicat est sérieux lorsqu'il affirme que « la demanderesse s'arroge une partie des espaces communs pour les transformer unilatéralement comme étant des parties privatives dont elle a la jouissance exclusive »¹¹. Sans minimiser l'existence d'une difficulté réelle, le litige semble déborder le cadre d'une simple divergence d'interprétation d'une déclaration de copropriété ou d'un acte d'acquisition.

[24] Tel que le souligne la Cour d'appel :

[30] En matière de rétractation de jugement pour cause de « surprise ou autre cause jugée suffisante » (*C.p.c.*, art. 482), le rescindant (les « motifs qui justifient la rétractation ») et le rescisoire (« les moyens de défense à l'action ») sont des vases communicants. Plus les moyens de défense sont sérieux, plus sont vraisemblables et recevables les motifs du défendeur pour expliquer que son défaut est dû à la surprise, à l'oubli, à l'inadvertance, à la méprise, à une erreur, peut-être même stupide, mais sincère.¹²

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[25] **ACCUEILLE** le Pourvoi en rétractation de jugement;

[26] **RÉTRACTE** le jugement rendu le 11 septembre 2025 par l'honorable juge Chantal Chatelain;

[27] **LE TOUT**, avec frais de justice.

⁹ Paragraphe 33 de la demande introductive d'instance.

¹⁰ Paragraphe 20 de la demande introductive d'instance.

¹¹ Paragraphe 31 du pourvoi en rétractation de jugement.

¹² Préc., note 5, par. 30.

PIERRE LABELLE, J.C.S.

Me Mario Prieur
Boucher Prieur & Associés
Avocats de la partie demanderesse

Me Guillaume G. Plourde
Services juridiques Inter Rives
Avocats de la partie défenderesse

Date d'audience : 29 janvier 2026