

## COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-32-726913-256

DATE : Le 9 mars 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

---

**GENOWEFA JANIAK**

Demanderesse

c.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES COURS MIRAGE**

et

**MICHEL LAROSE**

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] Mme Genowefa Janiak réclame une somme de 15 000 \$ au Syndicat des copropriétaires Les Cours Mirage et à M. Michel Larose, qui était membre du conseil d'administration du Syndicat. Elle leur adresse divers reproches en ce qui a trait à leurs relations au sein de la copropriété, dont une attitude de harcèlement à son égard. Les défendeurs contestent les prétentions de Mme Janiak.

### CONTEXTE

[2] Mme Janiak acquiert en mai 2022 une fraction de copropriété dans un immeuble situé rue Lapierre à Ville Lasalle. L'immeuble est assujéti au régime de la copropriété divise depuis la publication d'une déclaration de copropriété le 6 juin 2008. Cette publication a entraîné la création du Syndicat. M. Larose est membre du conseil

d'administration du Syndicat de 2014 à 2025. La gestion courante de la copropriété est confiée à un gestionnaire externe.

[3] Au moment où Mme Janiak devient propriétaire de sa fraction de copropriété, la partie privative est occupée par un locataire. Elle en prend possession le 5 août 2023, après le départ du locataire<sup>1</sup>. Elle constate que la porte d'entrée de sa partie privative est ouverte. Sur le comptoir de cuisine, elle trouve la clé de l'immeuble, qui est cassée.

[4] Mme Janiak fait remplacer la serrure de la porte d'entrée de sa partie privative. N'ayant pas confiance dans l'administration du Syndicat, et meurtrie par de mauvaises expériences passées, elle refuse de remettre un double de la clé de son unité à l'administration, comme l'exige pourtant la déclaration de copropriété. Ce sujet génère plusieurs échanges entre les parties, qui constituent une partie du conflit qui les oppose.

[5] Le 27 octobre 2023, un dégât d'eau survient dans l'unité située en-dessous de celle de Mme Janiak. Celle-ci ne se trouve pas chez elle à ce moment. Devant l'urgence de la situation, et compte tenu que le Syndicat ne dispose pas d'un double de la clé de Mme Janiak, le gestionnaire – qui a pris en charge la gestion du sinistre – doit briser la serrure pour entrer dans son unité afin de découvrir la source du sinistre. M. Larose n'est pas présent durant cette intervention.

[6] La situation ayant causé le sinistre requiert une réparation peu coûteuse du drain de la douche située dans l'unité de Mme Janiak. Ce montant sera ultérieurement payé par Mme Janiak. Les dommages causés au plafond de l'unité située en-dessous de la sienne sont cependant plus importants. Au début décembre 2023, le gestionnaire transmet une communication à Mme Janiak par laquelle il la tient responsable de ces dommages et l'invite à en informer son assureur. Il l'avise aussi qu'il évalue les coûts du dossier à 12 000 \$, en expliquant la composition de ce montant.

[7] Par lettre du 3 mai 2024 adressée au Syndicat, Mme Janiak se plaint de la façon dont elle a jusqu'alors été traitée par M. Larose et par l'administration du Syndicat. Après avoir relaté divers faits pour illustrer sa position, elle demande au Syndicat de prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation et garantir sa sécurité et son bien-être dans l'immeuble et dans son unité.

[8] L'impossibilité d'en arriver à une entente à propos du sinistre survenu dans l'unité située en-dessous de celle de Mme Janiak conduit le Syndicat à déposer une réclamation contre Mme Janiak à la division des petites créances de la Cour du Québec le 14 novembre 2024<sup>2</sup>. Les parties parviennent cependant à un règlement à l'amiable au cours d'une médiation tenue le 11 mars 2025.

---

<sup>1</sup> Un litige était au préalable survenu entre Mme Janiak et son locataire. Il a donné lieu à une décision du Tribunal administratif du logement le 24 août 2022 : *Rafat Panah c. Janiak*, 2022 QCTAL 23911.

<sup>2</sup> Dossier numéro 500-32-725853-248.

[9] Une semaine plus tard, Mme Janiak dépose sa présente réclamation auprès de la division des petites créances. À l'audience, elle informe le tribunal qu'elle a mis en vente sa fraction de copropriété.

## ANALYSE

[10] La déclaration de copropriété qui régit l'immeuble contient la clause suivante :

**ARTICLE 95.** La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes :

5. Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

[11] Qu'elle soit d'accord ou non avec cette disposition, Mme Janiak était tenue de s'y conformer. L'article 1062 du *Code civil du Québec* prévoit en effet ce qui suit :

**1062.** La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

[12] Mme Janiak avait l'occasion, avant d'acquérir sa fraction de copropriété, de prendre connaissance de la disposition de la déclaration de copropriété imposant aux copropriétaires l'obligation de remettre au conseil d'administration un double de la clé de leur partie privative. Elle ne pouvait légitimement refuser de se conformer à cette obligation. Les craintes qu'elle invoque par rapport à l'utilisation du double de sa clé par le conseil d'administration ne constituent pas, sans autre fait probant, une justification à sa conduite.

[13] Au fil des semaines, Mme Janiak a reçu de nombreux communiqués en provenance du gestionnaire lui demandant de se conformer à cette obligation. Elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même si elle a ressenti de tels communiqués comme du harcèlement exercé à son endroit. Le gestionnaire ne faisait que remplir ses obligations, soit de voir au respect de la déclaration de copropriété.

[14] Aucun des communiqués que Mme Janiak a produits en preuve ne provient de M. Larose ou du Syndicat, bien que l'on puisse constater que c'est M. Larose qui a demandé au gestionnaire de faire respecter cette clause de la déclaration de copropriété par Mme Janiak.

[15] Dans sa lettre du 3 mai 2024 adressée au Syndicat, Mme Janiak reproche ce qui suit à M. Larose :

- le 5 août 2023, soit à la date de prise de possession de son unité : son comportement aurait été irrespectueux à son égard, par des propos méchants et par des moqueries reliées à la situation créée par le départ du locataire avec la clé;
- le 7 août 2023 : lorsque Mme Janiak frappe à la porte de M. Larose, parce qu'elle cherche la clé de l'immeuble, il aurait ouvert agressivement la porte de son unité en criant et lui disant de ne jamais frapper à sa porte;
- le 15 août 2023, le jour de son déménagement : il se serait rendu devant sa porte en criant de manière agressive et impulsive;
- le 10 septembre 2023 : il l'aurait agressé verbalement et l'aurait poussée avec son coude entre l'ascenseur et le garage; elle s'en est d'ailleurs plaint aux autorités policières.

[16] À l'audience, Mme Janiak réitère substantiellement les mêmes allégations à l'encontre de M. Larose. Celui-ci nie avoir été agressif ou violent envers Mme Janiak lors des quatre ou cinq rencontres qu'il a eues avec elle. Considérant sa propre condition physique et de santé, il lui aurait été impossible, dit-il, de pousser celle-ci comme elle le prétend.

[17] En vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, il incombe à Mme Janiak, en tant que demanderesse, de présenter au tribunal une preuve suffisamment probante de ses allégations. Avec égards, la preuve qu'elle a présentée est insuffisante pour permettre au tribunal de conclure que M. Larose aurait eu à son égard un comportement dérogatoire qui engagerait sa responsabilité civile ou celle du Syndicat

[18] Sur le plan monétaire, la réclamation de Mme Janiak se détaille comme suit<sup>3</sup> :

- a) Une somme de 355 \$ représentant les frais payés le 9 janvier 2025 dans le dossier de petites créances concernant la réclamation du Syndicat. Mme Janiak ne peut réclamer ces frais. Ils ont été encourus dans un autre dossier judiciaire qui, au surplus, a fait l'objet d'un règlement.
- b) Une somme de 237 \$ représentant les frais payés le 18 mars 2025 lors du dépôt de sa réclamation dans le présent dossier. Mme Janiak

---

<sup>3</sup> Ces montants totalisent 16 944,32 \$, mais Mme Janiak réduit sa réclamation à 15 000 \$.

peut se faire rembourser ces frais seulement si elle a gain de cause. Étant donné que le tribunal rejette sa réclamation, elle n'a pas droit à ce montant.

- c) Une somme de 1 868,87 \$ représentant des frais d'avocats qu'elle a déboursés. Le compte d'honoraires qu'elle produit à ce sujet permet de comprendre que sa consultation concernait le dossier de petites créances initié par le Syndicat. Pour les raisons mentionnées ci-dessus, ce montant ne peut lui être accordé.
- d) Une somme de 110,10 \$ pour des frais de copies de documents. Étant donné que la demande de Mme Janiak est rejetée par le tribunal, ce montant ne peut lui être accordé. Par ailleurs, les factures qu'elles a produites au soutien de cette partie de sa réclamation ne totalisent pas ce montant.
- e) Une somme de 102,20 \$ correspondant à un trop-perçu de la part du Syndicat relativement aux charges communes. Selon le budget spécial d'août 2024, Mme Janiak devait assumer une somme de 375,44 \$. Or, le prélèvement automatique effectué dans son compte bancaire est plutôt de 477,64 \$. La preuve montre que cette différence résulte d'un ajustement rétroactif du montant des charges communes et que Mme Janiak en a été avisée par écrit par le gestionnaire le 6 septembre 2024. Il n'y a aucun fondement à cette réclamation.
- f) Une somme de 100,44 \$. Mme Janiak n'a fourni aucune explication ni aucun document à ce sujet.
- g) Une somme de 40,24 \$. Mme Janiak n'a fourni aucun document à ce sujet .
- h) Une somme de 500 \$ correspondant au montant acquitté par Mme Janiak conformément à l'entente intervenue lors de la médiation tenue dans l'autre dossier de petites créances. Mme Janiak ne peut plus remettre en cause cette entente. Il n'y a donc aucun fondement à cette réclamation<sup>4</sup>.
- i) Une somme de 168,31 \$ pour la réparation de la serrure de la porte d'entrée de son unité. Selon la facture produite par Mme Janiak, cette réparation a été effectuée le 13 novembre 2023, soit après l'entrée d'urgence occasionnée par le sinistre survenu dans l'unité située en dessous de la sienne. Mme Janiak n'aurait pas eu à déboursé cette

---

<sup>4</sup> Le chèque par lequel Mme Janiak a payé ce montant de 500 \$ est daté du 17 mars 2025, soit la veille du jour où elle dépose sa demande dans le présent dossier.

somme si elle s'était conformée à la déclaration de copropriété en remettant un double de sa clé à l'administration du Syndicat. Elle doit porter la responsabilité de cette dépense.

- j) Une somme de 25 \$ requise par le Syndicat pour obtenir la clé de la porte extérieure de l'immeuble. Mme Janiak témoigne qu'elle n'a pas reçu cette clé, mais ne sait pas si elle a payée cette somme. Cette réclamation n'a aucun fondement.
- k) Une somme de 240 \$ correspondant à l'augmentation de sa prime d'assurance. Mme Janiak n'ayant présenté aucune preuve à ce sujet, cette réclamation est mal fondée.
- l) Une somme de 1 150 \$ correspondant au coût de son prochain déménagement. Il n'y a aucun fondement légal à cette réclamation, un copropriétaire ne pouvant faire assumer par le syndicat de copropriété les dépenses qu'il encourt pour son déménagement. Par ailleurs, Mme Janiak n'a présenté aucune pièce justificative au soutien de cette réclamation.
- m) Une somme de 3 600 \$ correspondant au montant des droits de mutation payés par Mme Janiak lors de l'achat de sa fraction de copropriété. Il n'y a aucun fondement légal à cette réclamation, un syndicat de copropriété n'ayant aucune obligation légale à ce sujet.
- n) Une somme de 8 447,16 \$ à titre de dommages moraux. Tel qu'expliqué précédemment, la preuve est insuffisante pour permettre au tribunal de conclure, selon la prépondérance des probabilités, que le Syndicat ou M. Larose auraient eu envers Mme Janiak un comportement engageant leur responsabilité civile. Cette réclamation est mal fondée.

[19] La demande de Mme Janiak est mal fondée et doit donc être rejetée.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

**REJETTE** la demande;

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

---

**LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

Date d'audience : 30 janvier 2026