

REÇU LE 06 MAI 2016

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-142346-149

DATE : Le 29 avril 2016

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SYLVIE LACHAPPELLE, J.C.Q.

---

✓ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ 590-606 DE LA NOUE

Demanderesse

c.

JACQUES CARON

-et-

ANDRÉ CARON

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse, Syndicat des copropriétaires de la copropriété 590-606 de La Noue (« le Syndicat ») réclame la somme de 5 000 \$ en remboursement d'honoraires extra judiciaires encourus et en dommages-intérêts aux défendeurs, messieurs Jacques Caron et André Caron pour les troubles, ennuis et inconvénients que ce dernier aurait causés par son comportement abusif, ayant retardé indûment la réparation de parties communes.

[2] Les défendeurs représentés par Jacques Caron contestent cette réclamation au motif que le Syndicat voulait lui imposer de faire des travaux dans sa partie privative ce à quoi il s'objectait parce que selon lui, ces travaux n'étaient pas nécessaires. C'est ce qui selon lui a occasionné des délais.

[3] Les défendeurs se portent demandeurs reconventionnels et réclament 6 880 \$ en dommages-intérêts, soit 2 000 \$ en remboursement des honoraires extra judiciaires payés à leur avocat et 5 000 \$ pour compenser la perte de valeur du condominium dont la vente aurait été retardée à cause de ce litige.

### Questions en litige

1. La demanderesse a-t-elle démontré selon la balance des probabilités que Jacques Caron a agi de mauvaise foi et a retardé les travaux de réparation causant ainsi un préjudice à l'ensemble des copropriétaires ?
2. Si oui, à combien s'élèvent les dommages subis ?
3. Le défendeur/demandeur reconventionnel a-t-il réussi à démontrer selon la balance des probabilités que les travaux imposés par la demanderesse n'étaient pas requis et qu'il avait un bon motif de s'y objecter ?
4. Si oui, Jacques Caron a-t-il droit aux dommages réclamés ?

### Les faits

[4] Le 6 octobre 2012, de l'eau provenant du patio de l'unité propriété de madame Danis s'est infiltrée dans le condominium de Jacques Caron situé à l'étage inférieur.

[5] L'entrepreneur, Toitures Excellence (« Excellence ») qui avait préalablement fait les travaux accepte d'effectuer les réparations requises sans frais.

[6] Excellence offre également de réparer les dommages causés par l'infiltration d'eau dans le condominium de Jacques Caron, ce qu'il refuse, alléguant qu'il n'a pas confiance en cet entrepreneur.

[7] Au mois de décembre 2012, une autre infiltration d'eau survient. Excellence refait alors le patio de madame Danis au complet.

[8] Un autre dégât d'eau survient lequel cette fois ne serait pas causé par une déficience du patio. L'eau s'infiltré dans les murs de la partie commune.

[9] Le Syndicat avise son assureur qui accepte de couvrir les dommages causés aux parties communes et à la partie privative des défendeurs Caron (rapport d'estimation du 9 novembre 2012).

[10] Le 12 novembre 2012, Jacques Caron retient les services de son propre entrepreneur, la compagnie Rénovation R.P.M. (« **Rénovation R.P.M.** ») qui accepte de faire les travaux pour 5 973,19 \$.

[11] Le 11 décembre 2012, le Syndicat apprend que Rénovation R.P.M. n'a pas fait les travaux puisque Jacques Caron veut les faire lui-même et ainsi encaisser le chèque de l'assureur.

[12] Le Syndicat demande à l'assureur d'émettre un nouveau chèque fait à l'ordre conjoint de Jacques Caron et de l'entrepreneur.

[13] Madame Danis témoigne que dès janvier 2013, les parties ont convenu qu'il n'était pas nécessaire que le plancher de Jacques Caron soit changé. C'est en fait ce que Jacques Caron n'acceptait pas dans la soumission de l'assureur.

[14] Jacques Caron procède aux travaux lui-même.

[15] Le Syndicat allègue que Jacques Caron a fait des travaux sur les parties communes touchant notamment l'isolation du plafond et que ce dernier n'a jamais accepté qu'une inspection soit faite pour s'assurer que les travaux étaient conformes aux règles de l'art.

[16] Le 14 février 2013, Jacques Caron menace de poursuivre le Syndicat et réclame son chèque de 3 000 \$ émis par l'assureur (P-2).

[17] Le 1<sup>er</sup> avril 2013, madame Danis informe Jacques Caron que le dossier des assurances n'est pas clos et « qu'il est du devoir du conseil d'administration de s'assurer que les travaux de Jacques Caron ne portent pas atteinte à l'intégrité et la sauvegarde de l'immeuble puisque ceci engagerait la responsabilité du Syndicat. »

[18] Le 1<sup>er</sup> avril 2013, Jacques Caron écrit au Syndicat et affirme qu'il a remis de l'isolation, tel que le recommande le rapport d'estimation P-10 et qu'il a isolé « 6 pouces sur le beam de 6 pouces. » (4 pieds carrés)

[19] Le Syndicat répond que le rapport suggérait plutôt d'isoler 64 pieds carrés. Jacques Caron estime que ces travaux sont exagérés.

[20] Le Syndicat retient les services d'un expert en thermographie qui conclut à la présence d'anomalies thermiques.

[21] Le 13 mai 2013, le Syndicat demande à Jacques Caron de démanteler ses travaux et de donner accès à son condominium.

[22] Le 30 mai 2013, le Syndicat obtient l'approbation de l'assureur d'une soumission de l'entrepreneur Claymore qui accepte de défaire et reprendre les travaux sur la partie commune.

[23] Le 3 juin 2013, Jacques Caron accepte de donner accès à son condominium pour que Claymore fasse les travaux le 10 juin 2013.

[24] Le 9 juin 2013, Jacques Caron avise madame Danis par courriel « qu'il a une urgence le lendemain et qu'il devra quitter pour la Suède à 14h00. »

[25] Jacques Caron n'habite plus à cet endroit, mais il veut être présent pour superviser les travaux.

« Je pense que les travaux ne sont pas urgents et que nous sommes dans une saison clémente, je pense que vous pouvez attendre sept jours de plus.

Je reviens vendredi et je désire remettre le mandat pour le 17 juin 2013.

L'alarme sera présente pour vérifier.

Note : Preuve de départ avec Iceland Air. »

[26] Malgré la note de Jacques Caron, ce dernier n'a pas joint la preuve de départ auquel il réfère.

[27] La preuve ne révèle pas la date d'achat du billet puisque Jacques Caron ne l'a pas produit à l'audience.

[28] Le 10 juin 2013 au matin, monsieur Michael Friedrich (« **M. Friedrich** ») de Claymore se présente au condominium de Jacques Caron. Ce dernier est présent. M. Friedrich lui dit alors qu'il ferait les travaux du devis. Jacques Caron refuse qu'il entre chez lui.

[29] Jacques Caron explique à l'audience que le devis prévoyait la réparation du plancher et qu'il était hors de question que M. Friedrich touche à ses planchers.

[30] Madame Danis témoigne qu'il s'agit d'un faux prétexte puisqu'il avait été clairement établi en janvier 2013 que les planchers de Jacques Caron ne seraient pas refaits, ce dont il avait été informé.

[31] Finalement, l'assureur du Syndicat et l'assureur de Jacques Caron s'entendent pour réviser les factures de Jacques Caron aux fins de vérifier si les travaux ont été exécutés adéquatement.

[32] Jacques Caron répond « vous voulez isoler, laine soufflée sera 50 % moins cher ».

[33] Finalement, Claymore est autorisée à faire les travaux en octobre 2013.

## Jugement

[34] La preuve révèle que vers le 19 juillet 2013, le Syndicat a retenu les services d'un procureur pour préparer une injonction visant à forcer Jacques Caron à donner accès à son condominium pour permettre au Syndicat de procéder aux travaux de réparation des parties communes.

[35] L'injonction n'a toutefois pas été plaidée puisque le 14 août 2013, Jacques Caron par l'entremise de son procureur, a permis à l'entrepreneur Claymore de faire les travaux.

[36] D'après la soumission préparée par Claymore, Jacques Caron n'avait pas mis suffisamment de mousse isolante puisque la superficie réparée n'était pas assez grande.

[37] La preuve révèle donc que le Syndicat avait raison de s'inquiéter que les travaux effectués par Jacques Caron n'étaient pas adéquats.

[38] Il s'est écoulé plus d'un an entre la date du sinistre et la date à laquelle les travaux ont été faits.

[39] Jacques Caron argumente que ce délai est dû au fait que le Syndicat lui imposait de refaire son plancher.

[40] De l'avis du Tribunal, ce n'est pas la raison.

[41] Aussi, même si le devis de Claymore prévoit le coût de réparation du plancher de Jacques Caron dans son rapport, il fut convenu entre les parties que le plancher ne serait pas refait.

[42] C'est que Claymore a complété sa soumission sur la base d'informations antérieures.

[43] Le 10 juin 2013, Jacques Caron a refusé de laisser entrer M. Friedrich parce qu'il venait faire les travaux du devis, donc du plancher également.

[44] Le Tribunal comprend de la preuve que cet épisode s'est passé le matin du 10 juin 2013 alors que Jacques Caron avait indiqué la veille qu'il ne pourrait être présent le 10 vu son départ urgent pour la Suède vers 2h00 de l'après-midi.

[45] Le Tribunal, est d'avis comme l'a suggéré madame Danis que Jacques Caron utilise ce motif comme prétexte pour justifier qu'il ait fait volte-face la veille du rendez-vous ainsi que son refus de laisser entrer Claymore.

[46] En effet, Jacques Caron savait pertinemment quels travaux seraient faits par Claymore.

[47] Toute la correspondance échangée avec Jacques Caron depuis le 13 mai 2013 réfère spécifiquement au démantèlement des travaux effectués par ce dernier ainsi qu'à la reprise des travaux sur la partie commune. Il n'est pas question de refaire le plancher de la partie privative de Jacques Caron.

[48] Dans l'ensemble, la preuve révèle que Jacques Caron agit comme s'il était propriétaire d'une maison unifamiliale.

[49] Il décide de façon unilatérale en faisant fi de l'entente de copropriété.

[50] Or, Jacques Caron vit avec neuf autres copropriétaires qui ont confié la gestion de l'immeuble au Syndicat.

[51] Jacques Caron ne peut réparer les aires communes comme bon lui semble. Il doit prendre des arrangements avec les copropriétaires, il doit rendre des comptes et il doit donner accès à sa propriété pour que des travaux soient faits lorsque nécessaire.

[52] La preuve révèle que Jacques Caron qui n'est pas administrateur s'est ingéré dans le dossier avec l'assureur ainsi qu'avec les entrepreneurs et inspecteurs.

[53] C'est ce qui a retardé l'exécution des travaux.

[54] Jacques Caron justifie ses initiatives et son ingérence par le fait qu'il est ingénieur et qu'il connaît le domaine de la construction.

[55] Ceci ne l'autorise d'aucune façon à s'imposer comme il l'a fait au détriment des copropriétaires.

[56] D'ailleurs, la preuve révèle qu'il n'avait pas isolé la partie commune conformément aux règles de l'art.

[57] Le Syndicat a finalement réussi à faire compléter les travaux adéquatement, mais au prix de trop nombreuses démarches qui n'eurent été de l'attitude de Jacques Caron auraient été évitées sinon grandement simplifiées.

[58] Il aura fallu que le Syndicat retienne les services d'un avocat qui a préparé une procédure en injonction pour que Jacques Caron devienne plus réceptif.

[59] Le fait que Jacques Caron ait avisé la veille du rendez-vous du 10 juin 2013 qu'il n'était pas disponible parce qu'il partait pour la Suède et qu'il reportait unilatéralement le rendez-vous au 17 juin 2013 parce que selon lui, il n'y avait pas d'urgence en dit long sur son peu de considération pour l'administration et les copropriétaires.

[60] Le Tribunal est d'avis que Jacques Caron n'a pas agi avec la plus entière bonne foi.

[61] Aussi, les copropriétaires n'ont pas à assumer les coûts engendrés par l'attitude déraisonnable de Jacques Caron.

[62] Par conséquent, les défendeurs sont condamnés à payer la somme de 5 000 \$ au Syndicat.

[63] Étant donné les motifs exprimés dans le cadre de la demande principale, le Tribunal conclut que la demande reconventionnelle des défendeurs est mal fondée en faits et en droit.

[64] Le Tribunal ajoute que même si les défendeurs avaient réussi à prouver une faute du Syndicat, le Tribunal aurait conclu qu'ils n'ont pas prouvé le lien de causalité entre les dommages et la faute allégués.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la requête introductive d'instance de la demanderesse ;

**CONDAMNE** les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 5 000 \$, avec intérêts au taux de 5 % l'an, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 25 mai 2013 ;

**AVEC FRAIS ;**

**REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs ;

**AVEC FRAIS ;**



---

SYLVIE LACHAPELLE, J.C.Q.

Date d'audience : 16 novembre 2015