

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR DU QUÉBEC  
Chambre civile  
PETITES CRÉANCES

No. 500-32-049328-000

Montréal, le 13 juin, 2000

---

SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE  
L'HONORABLE RAOUL P. BARBE

---

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
LE RIVEBOURG VI, 5241 Place Riviera,  
# 105, Pierrefonds H8Z 3H7

requérant

c.

CÉLINE FORGET et JEAN DAGENAI,  
copropriétaires indivisaires, 6010 avenue  
Durocher, #4, Outremont H2V 3Y6

intimés

---

No. 500-32-051120-006

✓ CÉLINE FORGET et JEAN DAGENAI,

requérants reconventionnels

c.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
LE RIVEBOURG VI,

intimé reconventionnel

---

JUGEMENT

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

2

Par une requête signifiée le 26 janvier 2000, le requérant réclame des intimés 3 000 \$ pour des frais judiciaires qu'ils ont encourus contre les intimés. En avril 2000, les copropriétaires Forget et Dagenais signifient une requête reconventionnelle réclamant 3 000 \$ pour honoraires d'avocat encourus à la suite de procédures abusives de la part du syndicat intimé reconventionnel. Ces demandes sont contestées. L'audition a lieu le 26 avril 2000.

#### Preuve de Rivebourg VI

Mme Olivia Wickhueller représente Rivebourg VI en sa qualité de présidente du conseil du Syndicat des copropriétaires qui administre un bâtiment comprenant 18 unités de condominium. Elle déclare notamment ce qui suit. Elle dépose la Déclaration de copropriétaires de Rivebourg VI. Elle réfère à la clause 12.3.6.7 prévoyant qu'un copropriétaire est responsable du coût des procédures judiciaires intentées pour recouvrer les redevances dues en défaut de paiement des frais communs (R-1).

Le 15 mai 1997, les frais de condo sont portés de 78,11 \$ par mois à 87,50 \$ par mois. Les copropriétaires Forget et Dagenais continuent de payer 78,11 \$ par mois .

Le 26 mai 1998, les frais de condo sont portés à 98 \$ par mois , mais les copropriétaires Forget et Dagenais continuent de payer 78,11 \$ par mois. Le 1er août 1998, elle retourne aux copropriétaires Forget et Dagenais leur chèque de 156,22 \$ concernant les frais de juillet et août puisque le chèque aurait dû être de 196 \$.

JB2754

500-32-049328-000  
 500-32-051120-006

Le 5 août 1998, le Syndicat obtient de la Division des petites créances un jugement contre les copropriétaires Forget et Dagenais pour la réparation des foyers de l'immeuble (R-1).

Le 21 septembre 1998, le Syndicat envoie aux copropriétaires Forget et Dagenais un état de compte de leurs frais communs (R-5) :

STATEMENT OF ACCOUNT RE APT. NO. 806

1) Payment received for fireplace repairs from March 1997 \$ 645.00  
 Accrued interest at 7.75% 133.98  
\$ 778.98 PAID IN FULL

2) Difference owing between new condo fees of \$87.50 approved by co-owners & put into effect at General Meeting held on May 15/97 vis-à-vis old condo fees of \$78.11

DIFFERENCE: \$ 87.50  
 78.11  
\$ 9.39

May/97	\$ 9.39
June/97	9.39
July/97	9.39
Aug./97	9.39
Sept./97	9.39
Oct./97	9.39
Nov./97	9.39
Dec./97	9.39
Jan./98	9.39
Feb. "	9.39
Mar. "	9.39
Apr. "	9.39
May "	9.39
	<u>\$122.07</u>

New condo fees approved by co-owners & put into effect at General Meeting held on May 26, 1998

DIFFERENCE: \$ 98.00 - New fee  
 \$ 78.11 - 197 fee still  
 \$ 19.89 being paid by Dagenais

June/98	\$ 19.89
July/98	19.89
Aug./98	19.89
Sept. "	19.89
Oct. "	19.89
	<u>\$ 317.96</u>

\* July & Aug. cheque for \$156.22 rec'd to Dagenais/Forget because of insufficient amount.

Nov.	19.89
Dec.	19.89
Jan/99	19.89
Feb.	19.89
March	19.89
	<u>119.51</u>

Interest will be charged at 7.75% per annum on the amount outstanding. 1,023.96

If you refuse to pay your obligations, we shall have no alternative but to proceed with legal action WITHIN 10 DAYS from receipt of this statement.

Access to the Register, which was put into effect and approved by the majority of co-owners, and ratified again at the May 26th, 1998 General Meeting, can be made available to you upon required appointment.

Should you have inadvertently mislaid this new MANAGEMENT BY-LAW, a copy is enclosed for your convenience.

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

4

En mars 1999, les copropriétaires Forget et Dagenais intentent une action contre le Syndicat et contre les administrateurs Bertrand et Wickhueller pour 19 146,14 \$ (R-4A). Le Syndicat retient les services d'un avocat pour produire une défense (R-4B).

En mai 1999, le Syndicat présente une requête en délaissement. Elle produit le compte d'honoraires des avocats que le Syndicat a dû payer (R-5) :

A l'attention de Madame Olivia Wickhueller  
Dossier: 03877 387701  
JEAN DAGENAIS ET CELINE FORGET

Facture: 11790  
\$TPS R-121-370-931  
\$TVQ 1007564925

Honoraires:

15-04-1999 Réception et analyse du dossier;  
15-04-1999 Analyse du dossier, discussion interne,  
inventaire des documents à obtenir;  
23-04-1999 Conversations téléphoniques avec  
Me Bodéus et étude du dossier;  
26-04-1999 Rédaction de la requête en délaissement et  
vérification au registre foncier;  
29-04-1999 Conversations téléphoniques avec M.  
Perron (huissier) et Me Bodéus;  
03-05-1999 Finalisation de la requête  
en délaissement;  
05-1999 Réception des documents dûment signés pour  
la requête pour vente sous contrôle de  
justice, finalisation des procédures pour  
envoi chez le huissier;  
16-06-1999 Conversation téléphonique avec  
Me Papineau, réception de documents de  
Me Papineau, conversation téléphonique  
avec Me Bodéus et préparation de la  
requête pour vente sous contrôle de  
justice;  
17-06-1999 Vacation au palais de justice, conversa-  
tion téléphonique avec Me Bodéus et  
lettres à Me Bodéus et M. Charlebois;  
05-07-1999 Conversation téléphonique avec Me  
Papineau; Analyse sommaire de la défense  
et transmission à M. Charlebois pour  
commentaire;  
12-07-1999 Transmission de documents à M. Charlebois  
27-07-1999 Conversation téléphonique avec M. Charle-  
bois; analyse et révision d'une série de  
documents pour préparer la réponse.  
28-07-1999 Préparation de la réponse; Conversation  
téléphonique avec Me Papineau.

JB2754

500-32-049328-000

500-32-051120-006

5

29-07-1999 Correction de la réponse; conversation  
avec M. Charlebois et Me Papineau  
(règlement des litiges)

30-07-1999 Vacation à la Cour pour déterminer une  
date; discussion avec Me Papineau; lettre  
à M. Charlebois

24-08-1999 Conversation téléphonique avec Me Papineau  
(offre de règlement);

Honoraires : 2,292.49 \$

**Frais:**

Frais de photocopies;	114.55 \$
Recherches et consultations informatiques;	31.62 \$
Frais de déplacement;	26.06 \$
Frais de télécopieur;	26.00 \$
Service de huissier;	65.67 \$
Timbre judiciaire;	176.00 \$
Copies d'index;	32.00 \$
Copie d'acte;	16.00 \$
Frais d'ouverture de dossier;	15.00 \$
<b>Frais</b>	<b>522.90 \$</b>
<b>Sous-total</b>	<b>2,815.39 \$</b>
<b>T.P.S. 7%</b>	<b>179.99 \$</b>
<b>T.V.Q. 7.5%</b>	<b>206.35 \$</b>
<b>Grand total</b>	<b>3,201.73 \$</b>

En décembre 1999, les copropriétaires Forget et Dagenais paient tous les arrérages pour pouvoir vendre leur condo et le Syndicat leur accorde une main-levée à la condition que le notaire retienne en fiducie 3 000 \$ pour les frais judiciaires du Syndicat.

Le 19 janvier 2000, le Syndicat intente l'action réclamant les 3 000 \$ que le notaire détient en fiducie :

- 1- Le syndicat a inscrit une hypothèque légale contre la fraction des intimés pour son paiement des charges
- 2- Les intimés ont payé tous les frais dus au syndicat lors de la vente de leur fraction mais refusé de payer les frais engagés qui s'élèvent à 3,201.73\$ comme le prévoit l'article 2721 CcQ.
- 3- En vertu d'une résolution de son conseil (copie en annexe) le syndicat accepte de réduire sa réclamation à 3,000\$ pour être éligible à la division des Petites créances.
- 4- La somme en litige est actuellement détenue en fiducie chez le notaire Dupuy tel qu'entendu entre les parties lors de la vente de la fraction.
- 5- Le syndicat requérant demande à la Cour d'ordonner au notaire de lui remettre les sommes qui lui sont dues.

JB2754

Preuve des copropriétaires Forget et Dagenais

Le témoignage de la requérante Céline Forget peut être résumé en reproduisant une partie de la déclaration de mars 1999 :

1. Les demandeurs sont propriétaires d'un immeuble, partie privative tenue en copropriété portant le numéro 306 d'un immeuble situé au 5241, Place Riviera en la ville de Pierrefonds depuis 1987;
2. La quote-part des demandeurs afférente à la partie privative décrite précédemment est 5.46%;
3. La défenderesse Eileen Bertrand est propriétaire d'un emplacement, partie privative tenue en copropriété portant le numéro 204 d'un immeuble situé au 5241, Place Riviera en la ville de Pierrefonds;
4. La défenderesse Eileen Bertrand était administrateurs du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI du 11 novembre 1993 au 5 février 1996;
5. La défenderesse Olivia Wickhueffer est propriétaire d'un emplacement, partie privative tenue en copropriété portant le numéro 105 d'un immeuble situé au 5241, Place Riviera en la ville de Pierrefonds;
6. La défenderesse Olivia Wickhueffer a été administrateurs au conseil d'administration du défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI du 5 février 1996 à ce jour;
7. Le défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI qui fut constitué le 21 août 1987, 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 ainsi que toutes les opérations communes qui sont dirigées par le conseil d'administration;
8. La présence des défenderesses comme administrateurs au conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI a fait en sorte que les défendeurs ont agi et agissent encore de façon intentionnelle et malicieuse à l'encontre des demandeurs en compromettant la jouissance de leur copropriété, leur sécurité ainsi que leur intégrité pour les motifs ci-après exposés;
9. En 1994, le défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI a entrepris de tout repeindre le fer forgé des balcons extérieurs de l'immeuble;
10. Le ou vers le mois de septembre 1994, tous les balcons extérieurs de l'immeuble ont été repeints sauf celui des demandeurs qui fut repeint seulement qu'à la fin de l'été 1995, tel qu'il appert de la copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 novembre 1994;
11. Lors de l'assemblée annuelle du 8 novembre 1994, la demanderesse Céline Forget a voulu s'exprimer en français pour participer aux débats de ladite assemblée. La défenderesse Eileen Bertrand a tout mis en oeuvre pour l'empêcher en l'intimidant et lui suggérant de quitter les lieux bafouant complètement les droits de la demanderesse;
12. En plus, la défenderesse Eileen Bertrand qui agissait à titre de présidente d'assemblée a dirigé l'assemblée vers cette attitude hostile et a formulé elle-même la majorité des propos d'intimidation dirigés vers la demanderesse et allant à l'encontre de l'article 3 de la charte de la langue française;
13. Alors qu'avant l'élection de la défenderesse Eileen Bertrand comme administrateurs du Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI, tous les communiqués du syndicat étaient bilingues ainsi que les assemblées des copropriétaires;
14. Suite à cette assemblée, le 22 novembre 1994, la demanderesse déposa une plainte à l'office de la langue française pour se plaindre du comportement du défendeur et de la défenderesse Eileen Bertrand lors de la réunion du 8 novembre 1994, (...)
15. Le 17 février 1995, le défendeur confirmait leur changement de position à l'office de la langue française en soumettant que les réunions futures seraient bilingues dorénavant, (...)

JB2754

16. Malgré la confirmation que le défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI s'était engagé à respecter la Loi sur la langue officielle tel qu'il appert de la (pièce F-3), celui-ci a procédé uniquement en anglais lors de l'assemblée du 19 octobre 1995 et a expulsé la demanderesse sauvagement de la dite réunion ainsi que la personne qui l'accompagnait puisqu'elles s'exprimaient en français.
17. Suite à son expulsion sauvage de la réunion du 19 octobre 1995, la demanderesse déposa une plainte de voie de faits à la police de la communauté urbaine de Montréal à l'encontre de la défenderesse Eileen Bertrand et son mari Dal Bertrand on date du 20 octobre 1995 et ceux-ci furent mis en accusation;
18. Le 5 février 1996, la défenderesse Olivia Wickhaeffer amie de la défenderesse Eileen Bertrand étaient nommées administrateurs du défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI;
19. La défenderesse Olivia Wickhaeffer tenta à plusieurs reprises et même par intimidation de convaincre les demandeurs de retirer les plaintes portées contre la défenderesse Eileen Bertrand;
20. Le 20 mars 1996, la défenderesse Eileen Bertrand fut reconnue coupable de voie de faits par le tribunal et son mari plaide coupable par la suite aux mêmes accusations (...)
21. Suite à ces événements, la demanderesse déposa une plainte au motif de discrimination à la commission des droits de la personne du Québec, (...)
22. Pousant le mépris à l'extrême, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI a déboursé la somme de 1 100,00\$ pour les frais légaux de la défenderesse Eileen Bertrand suite à l'événement du 19 octobre 1995 alors que la plainte de nature pénale à l'encontre de celle-ci ne s'était aucunement produite à l'occasion de l'exécution de ses fonctions d'administratrices puisqu'elles les avait outrepassées.
23. Le 21 février 1996, les procureurs de la demanderesse firent parvenir au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium Rivebourg VI une mise en demeure de récupérer la somme de 1 100,00\$ versée par eux à la défenderesse Eileen Bertrand. (...)
24. Suite à la mise en demeure des procureurs de la demanderesse, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI a été remboursé de la somme de 1 100,00\$ par la défenderesse Eileen Bertrand, (...)
25. Au lieu de régler la situation de conflit qui portait entre les parties, la défenderesse Olivia Wickhaeffer fit préparer une pétition pour que les fonds du défendeur le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI défraient les coûts d'avocats pour la défense de la défenderesse Eileen Bertrand et de son mari, (...)
26. Lors de la réunion d'urgence des copropriétaires du 26 juin 1996, la défenderesse Olivia Wickhaeffer réouvrait le différend entre les parties et présente une opinion légale concernant le remboursement des frais légaux de la défenderesse Eileen Bertrand devant la Commission des droits de la personne, tel qu'il appert de la lettre de Stephen Marcovitch en date du 22 mai 1996 (...)
27. Suite à cette réunion, les copropriétaires ont décidé de défrayer les frais légaux de la défense de la défenderesse Eileen Bertrand, (...)
28. Au mois de juillet 1995, à plusieurs reprises sans succès, les demandeurs contactèrent le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI pour obtenir deux clés supplémentaires pour la porte d'entrée principale de l'immeuble puisqu'ils ne peuvent les obtenir sans s'adresser aux administrateurs puisqu'il s'agit de clés contrôlées;
29. Le 23 août 1995, les demandeurs firent parvenir au défendeur une lettre demandant deux clés supplémentaires (...)
30. La défenderesse Eileen Bertrand pour le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI exige en plus des frais pour l'obtention de clés supplémentaires, des frais d'administration qui étaient illégaux d'exiger et des frais pour des prétendus dommages à la copropriété qui constituait une forme de chantage, (...)
31. Puisque les défendeurs Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI et Eileen Bertrand ignorèrent leur demande, le 5 septembre 1995, les procureurs des demandeurs firent parvenir une mise en demeure pour l'obtention des deux clés, (...)
32. Le 18 septembre 1995, n'ayant toujours pas obtenu les deux clés de la porte d'entrée principale de l'immeuble, malgré tous leurs efforts, accusés au chantage, les demandeurs déboursèrent toutes les sommes exigées, (...)
33. Entre-temps, malgré toutes ces demandes, les clés ont été remises aux locataires sans avisier les demandeurs et en conséquence le chèque a fait l'objet d'un arrêt de paiement;

34. Le ou vers le mois d'avril 1997, les demandeurs reçoivent une convocation pour l'assemblée annuelle au 8 mai à 19:30 heures du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI;
35. Le 18 avril 1997, afin de se préparer adéquatement pour l'assemblée annuelle, la demanderesse demande un certain nombre de documents concernant la gestion des copropriétés au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI,
36. Le 7 mai 1997, le représentant du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI avise la demanderesse verbalement que l'assemblée annuelle du 8 mai est annulée suite à certaines difficultés;
37. N'ayant obtenu aucun document, le 9 mai 1997, la demanderesse fait parvenir une mise en demeure au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI pour avoir accès aux documents demandés depuis le 18 avril dernier (...)
38. Le 9 mai 1997, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI, par l'entremise de leur procureur, donne finalement accès aux documents réclamés par la demanderesse, (...)
39. Lorsque la demanderesse consulte les documents réclamés le 13 mai 1997, celle-ci se fait confirmer que l'assemblée annuelle du 8 mai est remise le 15 mai 1997. Le procès-verbal de l'assemblée du 8 mai 1997 indique que celle-ci était reportée au 15 mai car il n'y avait pas quorum et de toute façon il n'y avait personne;
40. Lors de l'assemblée annuelle du 15 mai, seulement un petit groupe de copropriétaires représentant 30% du vote est présent alors que les autres votes ont été donnés par procuration;
41. La demanderesse demande donc au président d'assemblée d'avoir accès aux procurations, vu l'importance de l'assemblée ce qui lui est refusé. On lui répond qu'elle en recevra copie avec le procès-verbal de l'assemblée;
42. Même que lors de cette assemblée, les administrateurs du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI n'avaient qu'ils sont présents à l'assemblée à titre de copropriétaires seulement et non à titre d'administrateurs et ne répondent à aucune question posée à l'administration du syndicat;
43. De plus, à cette même assemblée, on accuse même ouvertement la demanderesse de ne pas avoir payé la cotisation concernant la réfection des flyers alors que certains administrateurs du Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI n'ont pas non plus payé ladite cotisation;
44. Le 24 juin 1997, n'ayant pas reçu le procès-verbal et copies des procurations de la dernière assemblée, tel que promis, la demanderesse fait parvenir une lettre au Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI pour recevoir lesdits documents, (...)
45. Le 2 juillet 1997, la demanderesse recevait un état de compte uniquement en anglais du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI, ne respectant aucunement les obligations du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI qu'il s'était pourtant fixé, (...)
46. Le 17 juillet 1997, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI fait parvenir aux demandeurs une mise en demeure réclamant des frais de copropriété impayés, (...)
47. Les motifs pour lesquels les demandeurs n'avaient pas payé lesdites charges étaient qu'ils n'avaient pas encore reçu la documentation tel que promis par le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI, (...)
48. Le 5 mai 1998, la demanderesse n'ayant pas reçu le rapport financier vérifié pour l'année 1997, demande ledit rapport au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI, (...)
49. Le 16 mai 1998, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI fait parvenir à la demanderesse un avis de convocation d'assemblée générale pour le 26 mai 1998;
50. Puisque le délai de convocation pour ladite assemblée était beaucoup trop court et ne respectait pas le délai prévu par le règlement de copropriété le 8 juin 1998, la demanderesse demande que l'assemblée soit reportée à une date ultérieure sans quoi la validité même de l'assemblée pourrait être contestée, (...)

JB2754

51. Le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI procède à l'assemblée annuelle le 26 mai 1998 même si celle-ci va à l'encontre du règlement de copropriété et sans avoir avisé la demanderesse;
52. Le 8 juin 1998, la demanderesse avise le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI que la validité de la réunion sera contestée;
53. N'ayant eu aucune réponse du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI concernant l'assemblée générale du 26 mai dernier, le 28 juillet 1998, la demanderesse fait parvenir une correspondance demandant au Syndicat de lui faire parvenir une copie du procès-verbal de ladite assemblée et par la même occasion, la demanderesse fait parvenir les chèques pour le paiement de ses frais de copropriété;
54. Le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI suite à la correspondance de la demanderesse omet de lui faire parvenir ledit procès-verbal demandé, ne respectant aucunement ses obligations contractuelles en vertu de l'article 11.4.3 de la déclaration de copropriété, (...)
55. De plus, agissant de façon irresponsable, la défenderesse Olivia Wickhaeffer pour le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI retourne aux demandeurs leurs chèques couvrant les frais de copropriété en y joignant une correspondance insultante uniquement en anglais allant à l'encontre de leurs obligations qu'elle avait pris envers les demandeurs et l'Office de la langue française en date du 17 février 1998, (...)
56. Continuant leur harcèlement envers les demandeurs, la défenderesse Olivia Wickhaeffer agissant pour le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI leur faisait parvenir une mise en demeure et un état de compte uniquement en anglais allant encore une fois à l'encontre de leurs obligations exposées précédemment, (...)
57. Puisque la situation se détériorait de plus en plus et que les demandeurs en subissaient des préjudices, les demandeurs mandatèrent Me Yves Papineau du cabinet Papineau et Associés pour régler cette situation qui prévalait entre les demandeurs et les défendeurs;
58. Donc dans le but d'en arriver à un règlement, le 8 octobre 1998, les procureurs des demandeurs ont fait parvenir au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI une correspondance demandant le respect de leurs engagements et obligations quant à l'émission de toute correspondance dans les deux langues et fournir aux demandeurs une copie du procès-verbal, tel que demandé, (...)
59. N'ayant eu aucune réponse du défendeur, les procureurs des demandeurs ont fait parvenir au défendeur une deuxième correspondance en date du 10 novembre 1998 leur demandant le procès-verbal de l'assemblée annuelle et avisant le défendeur que les demandeurs continueraient à payer un montant de 78,11 \$ par mois en frais de copropriété tant et aussi longtemps qu'ils n'auraient pas reçu copie du procès-verbal de l'assemblée annuelle qui fixait une augmentation des frais de copropriété, (...)
60. Enfin, le 17 novembre 1998, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI faisait parvenir au procureur des demandeurs une copie du procès-verbal non signé de l'assemblée annuelle du 26 mai dernier, (...)
61. Durant toute cette période, le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI agissant à l'encontre des intérêts de l'immeuble n'a jamais voulu encaisser les chèques des demandeurs qui ne portaient aucune mention préjudiciable au syndicat;
62. Le 11 décembre 1998, les demandeurs reçoivent du défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour des sommes dues en frais de copropriété pour les mois de mai à novembre 1998 au montant de 646,16 \$ plus les frais légaux pour un total de 1 146,14 \$, (...)
63. Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire publié par le défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI a été exercé de façon intentionnelle dans le but de nuire, harceler et préjudicier les demandeurs puisque ceux-ci refusaient d'encaisser les chèques des demandeurs représentant les frais de copropriété qu'elle réclamait dans le préavis;
64. Tel que ci-haut relaté, les défendeurs ont agi de façon intentionnelle, négligente et de mauvaise foi dans l'accomplissement de leurs obligations contractuelles envers les demandeurs pour les motifs ci-après détaillés, (...)
67. Quant au défendeur Le Syndicat des copropriétaires condominium le Rivebourg VI :
  - a) en cautionnant les abus de droits de la défenderesse Eileen Bertrand;
  - b) en niant ou en omettant de respecter les demandes légitimes des demandeurs à l'information ou à l'accès aux documents sur l'administration de la copropriété;

JB2754

- c) en niant le droit à l'information des demandeurs;
- d) en niant le droit des demandeurs de s'exprimer en français lors des assemblées de copropriété;
- e) en omettant de prendre toutes les dispositions nécessaires pour régler le conflit entre les parties, le laissant au contraire dégénérer;
- f) en déposant un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire contre la copropriété des demandeurs sans aucun motif raisonnable mais dans le but de les harceler et leur faire déboursier des frais supplémentaires;

Le 8 décembre 1999, les requérants reconventionnels Forget et Dagenais obtiennent main-levée de l'acte d'hypothèque légale et du préavis d'exercice du droit hypothécaire (1-9).

Vu la vente de leur condo, ils abandonnent leur action de 19 000 \$, mais, le 14 avril 2000, il intente l'action de 3 000 \$ pour les frais d'avocats encourus à la suite des procédures abusives :

DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Suite à des procédures abusives de la part de la partie intimée, nous avons dû déboursier plus de \$3,000. en frais d'avocat.  
Une hypothèque légale et une requête en délaissement concernant le 5241 place Riviera #306, dont nous étions propriétaires, ont été déposés à la cour dans le but de régler un malentendu de quelques cents dollars...  
par la partie intimée

Rivebourg admet les paragraphes précités 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 48, 49, 52, 53, 60, 62.

Mme Forget réfère à la défense du Syndicat qui déclare notamment ce qui suit :

- o) Au lieu d'acquiescer leur devoir de copropriétaires en payant leurs charges, les demandeurs ont plutôt provoqué des dépenses importantes pour le syndicat en publiant la présente action;

iii) consultation des registres de la copropriété

- b) Les demandeurs refusent de se conformer au règlement d'immeuble concernant la consultation des registres de la copropriété, adopté par le conseil d'administration le 25 août 1997 et ratifié par l'assemblée des copropriétaires le 26 mai 1998, et transmis aux demandeurs tel qu'il appert de la lettre communiquée au soutien des présentes comme pièce D-4; et du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires, communiqué comme pièce D-5;
- j) Selon le règlement sur la consultation des registres en vigueur à la copropriété le Rivebourg IV, les défendeurs ont accepté de fournir les photocopies du procès-verbal à condition d'obtenir des demandeurs la somme de 20,30\$ correspondant au coût prescrit au règlement, tel qu'il appert de la lettre communiquée au soutien des présentes comme pièce D-6;
- ko) Depuis 1994, les règles énoncées dans la déclaration de copropriété (article 11.1J) concernant les délais requis pour une convocation d'assemblée des copropriétaires sont caduques et le syndicat se doit de respecter les règles impératives contenues au Code civil du Québec, ce qu'il a fait;
- o) Le Code civil du Québec enlève le droit de vote à un copropriétaire dont la contribution aux charges de la copropriété ou au fonds de prévoyance sont en retard de plus de trois mois;
- mu) Le Code civil du Québec impose à la personne morale d'expédier l'avis de convocation à chacun des copropriétaires habiles à y assister.
- ni) Les défendeurs omettent commodément de préciser qu'ils étaient en retard de plus de trois mois n'ayant pas versé une cotisation de 645\$. En date de l'avis de convocation expédié pour l'assemblée du 26 mai 1998, avis que le syndicat n'était pas tenu de leur expédier et qu'il a fait par courtoisie;
- oi) Les défendeurs peuvent encore moins prétendre au droit d'être convoqué et d'assister à l'assemblée du 26 mai 1998 qu'ils étaient l'objet d'une procédure devant la Cour du Québec, division des petites créances pour leurs charges non payées. Le tribunal a d'ailleurs rendu une décision en faveur du syndicat dans cette affaire, tel qu'il appert du jugement communiqué au soutien des présentes comme pièce D-3;

4) La Charte de la langue française

- 52. Aucune loi n'oblige un syndicat de copropriété à fonctionner de façon unilingue française;
- 53. Seule la déclaration de copropriété, pourrait obliger le syndicat à fonctionner dans une langue précise ou encore de fonctionner dans les deux langues;
- 54. Or, la déclaration de copropriété du Rivebourg VI n'émet aucune obligation dans ce sens;
- 55. Seul l'article 3 de la Charte de la langue française s'applique aux assemblées tenues par le syndicat et il a toujours été respecté;
- 56. Les demandeurs et particulièrement Madame Céline Forget ont toujours pu s'exprimer en français lors des assemblées et l'ont toujours fait, tel qu'il appert de la lettre de Madame Forget au président de l'Office de la langue française du 22 novembre 1994, communiquée avec la déclaration des demandeurs ou Madame Forget déclare « lorsque je m'exprimais en français »;
- 57. Suite aux nombreuses plaintes de la demanderesse et même si celle-ci admet dans la lettre du 22 novembre 1994 être bilingue, le syndicat, s'efforce de rédiger les différents avis, procès-verbaux et règlements dans les deux langues, allant même jusqu'à retenir les services de Monsieur Michel G. Charlebois pour diriger l'assemblée des copropriétaires dans les deux langues et en rédiger le procès-verbal, tel qu'il appert du procès-verbal communiqué au soutien des présentes comme pièce D-7 et ce, malgré l'attitude méprisante de la demanderesse tel qu'il appert des corrections apportées à l'avis par la demanderesse, communiquées au soutien des présentes comme pièce D-8;

JB2754

Mme Forget note qu'elle n'a jamais exigé l'unilinguisme français, mais elle ne voulait cependant pas d'unilinguisme anglais pour les documents officiels du Syndicat.

La Commission des droits de la personne, après enquête sur cette question a d'ailleurs reconnu que le Syndicat s'était rendu coupable de discrimination à son égard. Elle dépose la résolution du 22 octobre 1999 où la Commission propose au Syndicat Rivebourg de leur verser 3 000 \$ comme dommages moraux et 1 000 \$ de dommages exemplaires (I-2) :

**L'OBJET DE LA PLAINTÉ**

La plaignante allégué avoir été expulsée par l'administratrice Eileen B., le 19 octobre 1995, d'une assemblée des membres du Syndicat de la copropriété condominium Le Rivebourg phase VI et ce, parce qu'elle voulait utiliser le français dans ses interventions.

Par son enquête, la Commission est en état de déterminer qu'avant de saisir un tribunal du litige qui subsiste entre les parties, il y aurait lieu de leur proposer des mesures de redressement.

CONSIDÉRANT l'article 79 de la Charte;

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, tenant compte de l'intérêt public et de celui de la victime, propose au Syndicat de la copropriété condominium Le Rivebourg phase VI et à Eileen B., comme mesure de redressement :

**DE VERSER** solidairement à la plaignante, Céline F., une somme de 4 000,00 \$ (quatre mille dollars), répartie comme suit :

- a) une somme de 3 000,00 \$ (trois mille dollars), à titre de dommages moraux, pour atteinte à son droit à la reconnaissance et à l'exercice de ses droits en toute égalité, sans discrimination, et pour atteinte à son droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation ainsi qu'à son droit à l'intégrité de sa personne;
- b) une somme de 1 000,00 \$ (mille dollars), à titre de dommages exemplaires, en raison de l'atteinte illicite et intentionnelle à ses droits.

De plus, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, tenant compte de l'intérêt public et de celui de la victime, à Eileen B., comme mesure de redressement :

**D'ADRESSER** une lettre d'excuses à la plaignante pour le tort que son comportement lui a fait subir.

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse demande au Syndicat de la copropriété condominium Le Rivebourg phase VI et à Eileen B. :

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

13

DE SATISFAIRE à la proposition de mesures de redressement ci-dessus,  
le ou avant le jeudi 23 décembre 1999 à 15 heures.

Faute par les parties mises en cause de mettre en œuvre, dans le délai imparti, la présente proposition, la Commission MANDATE sa direction du Contentieux pour s'adresser au Tribunal des droits de la personne, le cas échéant, en vue d'obtenir, compte tenu de l'intérêt public, toute mesure appropriée ou pour réclamer, en faveur de la victime, toute autre mesure que la Commission juge alors adéquate.

Elle rappelle que la présidente du Syndicat, Mme Bertrand, et son mari furent condamnés pour voies de fait sur sa personne.

En novembre 1999, les requérants reconventionnels Forget et Dagenais avaient payé 3 781,72 \$ en honoraires d'avocats :

21 janvier 1999	648,74
12 mars 1999	1 016,15 \$
26 juillet 1999	1 551,70 \$
2 novembre 1999	<u>575,13 \$</u>
	3 781,72 \$

Elle fournit le détail de ces honoraires (R-1) :

21 janvier 1999

REFERENCE : Forget, Céline c. Syndicat des copropriétaires  
NOTRE DOSSIER: 4090 1  
TPS:R118724129/TVQ:1009288018

HONORAIRES PROFESSIONNELS

1998/09/28 Entrevue avec Madame Forget  
1998/10/01 Réception et étude d'une lettre et des documents annexés  
Conversation téléphonique avec Madame Forget  
1998/10/05 Conversation téléphonique avec Madame Forget  
Réception d'une télécopie de Mme Forget

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

14

1998/10/07	Conversation téléphonique avec Madame Forget Préparation et rédaction d'une lettre à au syndicat des copropriétaires	
1998/10/08	Conversation téléphonique avec Madame Céline Forget Envoi d'une télécopie à M. Dagenais	
1998/10/22	Téléphone au bureau de Madame Forget Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1998/10/30	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1998/11/09	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1998/11/10	Préparation et rédaction d'une lettre à Mme Wickhüeller Envoi d'une télécopie à M. Dagenais	
1998/11/11	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1998/11/16	Réception d'une télécopie de Madame Wickhüeller	
1998/11/18	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais	
1998/12/01	Téléphone au bureau de Madame Forget	
1998/12/11	Conversation téléphonique avec Madame Forget Réception d'une télécopie de Mme Forget	
1998/12/16	Téléphone au bureau de Madame Forget Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1998/12/23	Réception de documents de Mme Forget	
HONORAIRES:		555,00

DEBOURSE EXTRAJUDICIAIRES

1998/10/08	Frais de poste certifiée	4,50	
1998/11/12	Frais de poste certifié	4,50	9,00

Sous total	564,00
TPS	19,48
TVQ	45,26
Sous total	648,74
Avances reçues	0,00
TOTAL	648,74

12 mars 1999

REFERENCE : Forget, Céline c. Syndicat des copropriétaires  
NOTRE DOSSIER: 4090 1  
TPS:R118724129/TVQ:1009288038

HONORAIRES PROFESSIONNELS

1999/01/14	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/01/27	Projet d'action	
1999/01/29	Téléphone au bureau de Madame Forget	
1999/02/01	Conversation téléphonique avec Madame Forget	

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

15

1999/02/03	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/02/10	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/02/11	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais Finaliser le projet de l'action	
1999/02/12	Entrevue avec Madame Forget	
1999/02/17	Vacation au bureau de la publicité des droits	
1999/02/22	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais	
1999/02/24	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/02/26	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais Conversation téléphonique avec M. Dagenais Photocopies des pièces et préparation de la liste des pièces P-1 à P-3	
1999/03/01	Emission de l'action et copie	
HONORAIRES: REDUITS TEL QUE CONVENU		750.00

DEBOURSES JUDICIAIRES

1999/03/01	Timbre Judiciaire (action)	144.00	
			144.00

DEBOURSES EXTRAJUDICIAIRES

1999/02/04	Frais de recherche aux raisons sociales	1.00	
1999/02/11	Frais de recherche aux raisons sociales	2.66	
1999/02/15	Frais d'entrée au bureau de la publicité des droits	5.00	
			9.46

Sous total	903.46
TPS	52.50
TVQ	60.19
Sous total	1016.15
Avances reçues	0.00
TOTAL	1016.15

26 juillet 1999

REFERENCE : Forget, Céline c. Syndicat des copropriétaires  
NOTRE DOSSIER: 4090 1  
TPS:R118724129/TVQ:1009288038

HONORAIRES PROFESSIONNELS

1999/02/22	Correction et finalisation de la déclaration	
1999/02/25	Correction et pièces	
1999/03/05	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/03/15	Recherche au pluriel	
1999/03/16	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/03/17	Réception et étude d'une télécopie de Me Bodeus	
1999/03/22	Conversation téléphonique avec Madame Forget	
1999/03/24	Téléphone au bureau de Me Bodeus	

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

. 16

1999/03/25	Préparation et rédaction d'une lettre à Me Bodeux Réception et étude d'une lettre de Me Bodeux		
1999/03/26	Préparation et rédaction d'une lettre à Madame Forget		
1999/03/30	Conversation téléphonique avec Madame Forget		
1999/04/02	Conversation téléphonique avec Madame Forget		
1999/06/14	Conversation téléphonique avec Madame Forget Téléphone au bureau de Me Babkine		
1999/06/15	Réception et étude d'une télécopie de Madame Forget Téléphone au bureau de Me Babkine		
1999/06/16	Téléphone au bureau de Me Babkine Conversation téléphonique avec Maître Babkine Envoi d'une télécopie à Me Babkine		
1999/06/17	Vacation à la Cour		
1999/06/18	Téléphone au bureau de Madame Forget Conversation téléphonique avec Madame Forget		
1999/06/29	Conversation téléphonique avec Madame Forget Envoi d'une télécopie à M. Boucher de la Commission des droits de la personne		
1999/07/01	Préparation de la contestation		
1999/07/02	Téléphone au bureau de Mme Forget Conversation téléphonique avec Maître Baillargeon Envoi d'une télécopie à Madame Forget Préparation des copies de pièces pour la contestation de la requête		
1999/07/05	Réception et étude d'une télécopie de Madame Forget Modification de la contestation Rédaction d'une note aux huissiers Signification de la défense à Me Babkine par télécopieur		
1999/07/06	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais Conversation téléphonique avec Madame Forget		
	HONORAIRES :		1200.00
	REDUITS A :		
	<u>DEBOURSES JUDICIAIRES</u>		
1999/03/03	Signification d'une déclaration en vertu de la procédure allégée à Madame Eileen Bertrand	41.48	
	Signification d'une déclaration en vertu de la procédure allégée au syndicat des copropriétaires condominium Le Rivebours VI	16.00	
	Signification d'une déclaration en vertu de la procédure allégée à Madame Olivia Wickhüeller	16.00	
1999/07/06	Signification d'une contestation, liste de pièces & chèque visé à Mes Geoffrion, Jetté	6.00	
1999/07/08	Timbre judiciaire / contestation	76.00	155.48
	<u>DEBOURSES EXTRAJUDICIAIRES</u>		
1999/03/15	Frais de recherche pour plunitif	3.98	3.98

JB2754

Sous total	1359.46
TPS	89.56
PAQ	102.78
Sous total	1551.70
Avances reçues	0.00
TOTAL	1551.70

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

17

2 novembre 1999

REFERENCE : Forget, Céline c. Syndicat des copropriétaires

NOTRE DOSSIER: 4090 1

TPS:R118724129/TVQ:1009288038

HONORAIRES PROFESSIONNELS

1999/07/16	Conversation téléphonique avec Madame Forget
1999/07/19	Réception d'une télécopie de Madame Forget Conversation téléphonique avec Madame Forget
1999/07/28	Conversation téléphonique avec Maître Comtois
1999/07/29	Conversation téléphonique avec Madame Forget Conversation téléphonique avec Maître Comtois
1999/07/30	Conversation téléphonique avec Me Baillargeon Téléphone au bureau de Me Baillargeon Conversation téléphonique avec Madame Forget
1999/08/04	Vacation à la Cour pour fixer l'audition Conversation téléphonique avec M. Pelletier Réception et étude d'une lettre du maître des rôles
1999/08/05	Préparation et rédaction d'une comparution Rédaction et envoi d'une lettre à Me Comtois
1999/08/12	Conversation téléphonique avec Madame Forget Envoi d'une télécopie à M. Dagenais
1999/08/13	Réception et étude d'une télécopie de Madame Forget
1999/08/16	Conversations téléphoniques avec Mme Forget Téléphone au bureau de Me Baillargeon Conversation téléphonique avec Maître Baillargeon
1999/08/24	Conversation téléphonique avec Maître Comtois
1999/08/25	Envoi d'une télécopie à M. Dagenais
1999/09/07	Conversation téléphonique avec Madame Forget Rédaction et envoi d'une lettre à M. Boucher Envoi d'une télécopie à M. Dagenais
1999/09/09	Conversation téléphonique avec Maître Comtois
1999/09/14	Réception et étude d'une télécopie de Madame Forget
1999/10/06	Conversation téléphonique avec Me Comtois Téléphone au bureau de Madame Forget
1999/10/13	Téléphone au bureau de Madame Forget
1999/10/14	Conversation téléphonique avec Madame Forget Réception et étude d'une télécopie de Madame Forget

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

18

1999/10/21 Conversation téléphonique avec Me  
Comtois  
Conversations téléphoniques avec Madame  
Forget  
Téléphone au bureau de Madame Forget

HONORAIRES: 500,00  
REDUITS A:

Sous total	500,00
TPS	15,00
TVQ	40,13
Sous total	575,13
Avances reçues	0,00
TOTAL	575,13

De guerre lasse, ils trouvent acheteur à leur condo en décembre 1999. Pour conclure la vente, ils payent tout ce qui est considéré comme arrérages de frais communs et acceptent que 3 000 \$ soient laissés en fidéicommiss dans le compte du notaire en attendant l'issue du présent litige.

#### Motifs du jugement

Dans une affaire concernant des problèmes de voisinage (Sirois c. Lévesque, J.E. 96-1797), la Juge Mailhot de la Cour d'appel débute son opinion par une citation de Sydney Smith :

**« Les bonnes manières tendent à faciliter les affaires de ce monde et à adoucir les relations sociales ».**

Puis elle poursuit en déclarant que cette pensée est sous-jacente à l'obligation de tolérance qu'exprime l'article 976 du Code civil du Québec qui édicte :

**Art. 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.**

**Art. 976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local custom.**

JB2754

La présente affaire soulève des questions analogues. Les deux parties ont engagé des frais judiciaires d'une certaine importance qui auraient pu fort bien être évités si chacun avait agi dans le respect des droits d'autrui. Mais les événements ont eu lieu et soulèvent des questions juridiques que le Tribunal doit solutionner.

Rappelons qu'en ce qui concerne les frais d'avocat, normalement les dépens d'une action sont accordés à la partie qui triomphe, c'est-à-dire qui gagne son procès (art. 477, 519, 522 C.P.C. ; Kowarsky c. P.G. Québec, 1988 RDJ 339 (C.A.)).

Cependant, chacune des parties reste comptable et responsable des honoraires extrajudiciaires de l'avocat dont elle a retenu les services. Dans le cas présent, chaque partie veut faire payer par l'autre partie les honoraires extrajudiciaires qu'elle a encourus. Certes, dans certains cas, les tribunaux permettent à une personne qui a été obligée de retenir les services d'un avocat, soit pour se défendre contre un abus de droit, soit pour promouvoir un droit fondamental, de les réclamer de la partie adverse. Qu'en est-il dans le cas présent ?

#### La demande principale

Rivebourg VI réclame le remboursement de ses frais d'avocat en se basant sur la clause 12.3.6.7 de la Déclaration de copropriété qui édicte ce qui suit :

12.3.6.7 Lorsqu'un copropriétaire est en défaut de payer ses redevances depuis plus de quinze (15) jours, les administrateurs ont, en plus des autres droits et privilèges qui leurs sont accordés par la loi et par la présente Déclaration, le droit d'instituer des procédures judiciaires pour en assurer le remboursement. Le coût de ces procédures judiciaires, y compris les frais d'avocats judiciaires et extrajudiciaires, sont ajoutés aux sommes devant être payées par ce propriétaire. L'institution de procédures judiciaires ne préjudicie en aucune façon aux autres droits et privilèges assurant le remboursement de ces sommes et ceux-ci peuvent en tout temps être cumulés.

Il n'y a pas de litige quant au montant des honoraires d'avocat encourus par le Syndicat.

Mais y a-t-il lieu d'appliquer la clause 12.3.6.7 précitée. Une preuve prépondérante établit que le Syndicat, par ses officiers, a eu un comportement abusif tel qu'il appert de la condamnation au pénal et des conclusions de la Commission des droits de la personne. Ce serait évidemment contre l'ordre public de tirer avantage de son comportement abusif. La clause 12.3.6.7 s'applique évidemment lorsque quelqu'un agit dans l'exercice raisonnable de ses droits.

Il appert de la preuve que certains officiers en agissant comme ils l'ont fait, ont excédé leur mandat. En arrivant à cette conclusion, la Cour constate que cette dépense sera supportée par l'ensemble des copropriétaires. Pour contrecarrer cette solution, le Syndicat pourra toujours prendre les mesures nécessaires contre ses officiers qui ont, d'après la preuve au dossier, dépassé le cadre de leur mandat.

JB2754

500-32-049328-000  
500-32-051120-006

21

La demande reconventionnelle

Il n'y a pas de litige quant au montant des frais d'avocat résultant du comportement adopté par les préposés du Syndicat. La question en litige est plutôt de savoir si le Syndicat Rivebourg, par ses préposés, a commis une faute par son comportement abusif.

À cet égard, la preuve établit que la Présidente du Syndicat, Mme Bertrand, a eu un comportement abusif envers la requérante Forget puisque, d'une part, elle a été condamnée pour voies de fait et que, d'autre part, son comportement fut condamné par la Commission des droits de la personne. Certaines actions des préposés du Syndicat sont caractérisées par une certaine mauvaise foi et un comportement vexatoire.

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE la requête principale ;

ACCUEILLE la requête reconventionnelle et  
CONDAMNE le Syndicat à payer à la requérante reconventionnelle  
3 000 \$ avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation et les  
frais judiciaires de 72 \$.

  
J. C. Q.

AUDITON : 26 avril 2000.

JB2754