

Commentaire sur la décision *Hammaker c. Tariant* – L'impasse au sein d'une petite copropriété : des questions de droit concernant la gestion et le fonctionnement interne du syndicat

Alexandre BARIL-FURINO\* et Charbel ABI-SAAD\*  
EYB2019REP2693 (approx. 7 pages)

EYB2019REP2693

*Repères*, Février, 2019

Alexandre BARIL-FURINO\* et Charbel ABI-SAAD\*

Commentaire sur la décision *Hammaker c. Tariant* – L'impasse au sein d'une petite copropriété : des questions de droit concernant la gestion et le fonctionnement interne du syndicat

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; CONTENU ; DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ET DU SYNDICAT ; CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT ; ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ; PROCÉDURE CIVILE ; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX ; POUVOIRS ; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE ; DOMMAGES-INTÉRÊTS ; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES

## TABLE DES MATIÈRES

### [INTRODUCTION](#)

### [I– LES FAITS ET LES QUESTIONS EN LITIGE](#)

### [II– LA DÉCISION](#)

[A. La réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article 1091 C.c.Q.](#)

[B. La gestion interne du syndicat](#)

[C. La qualification des travaux](#)

[D. Les honoraires d'avocats](#)

### [III– LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[A. La réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article 1091 C.c.Q.](#)

[B. La gestion interne du syndicat](#)

### [CONCLUSION](#)

Résumé

*Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour supérieure traite de plusieurs questions juridiques en droit de la copropriété divise, notamment concernant la gestion et le fonctionnement interne du syndicat, dans le contexte d'une copropriété comptant uniquement deux fractions.*

### INTRODUCTION

Un immeuble de 200 logements et un immeuble de deux logements peuvent tous les deux être soumis au régime de la copropriété divise.

Dans les deux cas, ce régime peut présenter des avantages et des inconvénients, le tout dépendamment des circonstances. D'ailleurs, les règles applicables suivant ce régime peuvent varier en fonction de la taille de la copropriété en question<sup>1</sup>.

Quant aux petites copropriétés, la possibilité d'une impasse au sein de l'assemblée des copropriétaires ou du conseil d'administration du syndicat est un inconvénient réel qui peut mener à des litiges et difficultés, notamment concernant la gestion interne du syndicat.

L'affaire *Hammaker c. Tariant*<sup>2</sup> est un exemple éloquent de telles impasses et difficultés au sein d'une copropriété comprenant deux fractions. La décision de la Cour supérieure traite de plusieurs questions juridiques d'intérêt en droit de la copropriété, comme : a) la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire indivis suivant l'article 1091 C.c.Q., b) la portée des ordonnances qui peuvent être rendues en lien avec la gestion interne d'un syndicat, c) la qualification de travaux de construction et d) l'octroi d'honoraires d'avocats à titre de dommages-intérêts.

### I– LES FAITS ET LES QUESTIONS EN LITIGE

Les parties sont chacune propriétaire d'une unité d'un duplex, détenu en copropriété divise.

Les demandeurs, un couple marié, sont copropriétaires indivis, en proportion égale, de leur fraction, soit l'unité comprenant le rez-de-chaussée, le sous-sol et le garage. La quote-part et le nombre de voix associées à leur fraction sont de 60 %.

Le défendeur est l'unique propriétaire de sa fraction, soit l'unité comprenant le second étage. Il est aussi propriétaire d'un espace de rangement situé à l'intérieur du garage, sur un lot cadastré distinct. La quote-part et le nombre de voix associées à sa fraction sont de 40 %.

Suivant la déclaration de copropriété, le conseil d'administration du syndicat est composé, en principe, de deux membres, soit d'un représentant de chaque unité.

L'immeuble comprend deux parties privatives, soit la fraction des demandeurs et celle du défendeur, et plusieurs parties communes, dont une entrée principale et un système de chauffage central, qui font l'objet du litige en l'espèce.

Les parties ne s'entendaient notamment pas sur les obligations découlant de la déclaration de copropriété. En effet, les demandeurs estimaient que plusieurs travaux d'entretien étaient nécessaires, dont des travaux de réfection de certains joints de maçonnerie du revêtement extérieur, de remplacement des linteaux et des allèges abîmés et des travaux de réfection de l'escalier et du palier de l'entrée principale, ainsi que la rampe et la balustrade (ensemble, les « travaux en litige »)<sup>3</sup>. Ils voulaient donc que le conseil d'administration du syndicat autorise ces travaux.

Le défendeur, quant à lui, était plutôt d'avis que ces travaux sont des travaux d'amélioration des parties communes et non pas d'entretien, de sorte qu'ils ne sont pas du ressort du conseil d'administration et qu'un vote à majorité spéciale de l'assemblée des copropriétaires est requis, en vertu de l'article 1097 C.c.Q., pour autoriser les

travaux<sup>4</sup>.

Par ailleurs, le défendeur s'opposait systématiquement à toute démarche, que ce soit au sein du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires, pour entreprendre ces travaux, créant ainsi une impasse au sein du syndicat<sup>5</sup>.

Dans ce contexte, le tribunal a donc eu à trancher diverses questions, dont les suivantes :

- Le nombre de voix dont disposent les demandeurs doit-il être réduit en application de l'article [1091](#) C.c.Q. pour les fins de l'assemblée des copropriétaires ?
- La Cour supérieure peut-elle rendre des ordonnances visant à dénouer l'impasse au sein du conseil d'administration du syndicat, puisqu'il est composé de deux membres et vu l'opposition systématique du défendeur ?
- Les travaux en litige sont-ils des travaux d'entretien ou d'amélioration des parties communes ? Sont-ils donc du ressort du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires, suivant l'article [1097](#) C.c.Q. ?
- Les demandeurs ont-ils droit au remboursement d'honoraires d'avocats encourus dans le cadre du litige les opposant au défendeur ?

## II- LA DÉCISION

### A. La réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article 1091 C.c.Q.

Le tribunal devait d'abord décider si, pour les fins de l'assemblée des copropriétaires, le nombre de voix dont disposent les demandeurs devait être réduit en application de l'article [1091](#) C.c.Q.

L'article [1091](#) C.c.Q. prévoit la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire qui détient plus de 50 % de l'ensemble des voix des copropriétaires dans une copropriété comptant moins de cinq fractions. Il se lit comme suit :

Art. [1091](#). Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.<sup>6</sup>

Ainsi, suivant cet article, un copropriétaire qui détient la majorité des voix dans une copropriété comptant moins de cinq fractions voit, à chaque assemblée de copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose réduit à 50 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, soit « la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée ».

En l'espèce, les deux demandeurs ont plaidé que cet article ne devait pas s'appliquer à leur endroit, puisqu'ils sont copropriétaires indivis de leur unité et détiennent donc, chacun et séparément, 30 % des voix de l'ensemble des copropriétaires avec leur part indivise respective.

Le défendeur a plaidé, à l'inverse, que l'article [1091](#) C.c.Q. trouve application dans les faits, puisque les demandeurs, mariés, cumulent 60 % des voix pour une seule fraction.

Le tribunal rejette la position du défendeur en indiquant notamment qu'aucun « des indivisaires ne détient réellement un nombre de voix qui lui assure le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, justifiant la réduction prévue à l'article [1091](#) C.c.Q. »<sup>7</sup>.

### B. La gestion interne du syndicat

Concernant la gestion interne et l'organisation des affaires du syndicat, les demandeurs demandaient des ordonnances visant à permettre au conseil d'administration d'agir en cas d'impasse et, notamment, d'ouvrir un compte bancaire et d'établir le fonds de prévoyance en tenant compte des travaux à effectuer sur l'immeuble.

Plus précisément, ces ordonnances étaient demandées puisque le conseil d'administration était composé d'un représentant de chaque unité, soit le demandeur M. Hammaker et le défendeur, et puisque ce dernier s'opposait systématiquement à toute décision de façon à paralyser le syndicat. Ceci était notamment le cas en lien avec les travaux en litige<sup>8</sup>.

Le tribunal, se basant, entre autres, sur le fait que des « difficultés organisationnelles et opérationnelles » subsistent entre les parties depuis plus de six ans, rend une série d'ordonnances visant à permettre à M. Hammaker d'agir seul en tant qu'administrateur. En effet, le tribunal a conféré un vote prépondérant à M. Hammaker au sein du conseil d'administration du syndicat, il l'a autorisé à ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat dont il sera le seul signataire autorisé et il lui a permis d'établir le fonds de prévoyance<sup>9</sup>.

### C. La qualification des travaux

Ensuite, malgré les ordonnances rendues permettant à M. Hammaker d'agir seul au sein du conseil d'administration, le défendeur plaide aussi que les travaux en litige ne peuvent pas être autorisés par le conseil d'administration.

En effet, le défendeur était d'avis que ces travaux sont des travaux d'amélioration des parties communes, et non pas des travaux d'entretien de l'immeuble, de sorte qu'ils sont sujets à un vote à majorité spéciale de l'assemblée des copropriétaires suivant l'article [1097](#) C.c.Q.

Les demandeurs plaident quant à eux que ces travaux sont des travaux d'entretien qui relèvent du conseil d'administration du syndicat.

Le tribunal conclut que les travaux en litige constituent des travaux d'entretien, en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation de l'immeuble<sup>10</sup>. Le tribunal conclut donc que ces travaux relèvent du conseil d'administration du syndicat et ne requièrent pas un vote à majorité spéciale de l'assemblée suivant l'article [1097](#) C.c.Q.<sup>11</sup>.

### D. Les honoraires d'avocats

Enfin, quant aux honoraires d'avocats, les demandeurs ont volontairement réduit leur réclamation à ce titre à 40 % des honoraires encourus. Le tribunal fait droit à cette réclamation et condamne le défendeur à payer 40 % de la somme totale engagée par les demandeurs à titre d'honoraires d'avocats<sup>12</sup>.

Le tribunal justifie sa décision en faisant référence à l'opposition systématique du défendeur à ce que l'immeuble soit géré de façon structurée, en respectant la déclaration de copropriété, ainsi qu'au fait que les procédures intentées par les demandeurs « visent essentiellement à permettre au syndicat de satisfaire à ses obligations et d'entretenir l'immeuble de manière à le conserver et à assurer le bien-être de ses occupants »<sup>13</sup>.

## III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

La décision commentée est intéressante puisqu'elle touche à plusieurs sujets d'intérêt en droit de la copropriété divisée, notamment ceux exposés ci-devant.

Pour les besoins du présent commentaire, nous nous attardons uniquement aux deux premiers sujets, soit a) la réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article [1091](#) C.c.Q. et b) les ordonnances rendues en lien avec la gestion interne du syndicat.

A. La réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article 1091 C.c.Q.

Quant à la réduction du nombre de voix des demandeurs suivant l'article [1091](#) C.c.Q., nous nous questionnons sur la décision du tribunal à cet égard.

Le tribunal note d'abord une controverse concernant l'application de l'article [1091](#) C.c.Q. aux détenteurs d'une part indivise d'une fraction divisée<sup>14</sup> : pour les fins de l'article [1091](#) C.c.Q., faut-il tenir compte de la quote-part totale de la fraction divisée (60 % pour la fraction des demandeurs en l'espèce) ou de la part indivise de la fraction divisée des copropriétaires concernés (30 % pour chacun des demandeurs en l'espèce).

Le tribunal indique ensuite que le but de cet article est d'empêcher qu'un seul copropriétaire prenne le contrôle de la copropriété du simple fait de sa majorité. À cette fin, il cite la décision du juge Nollet dans *Moisan c. Durand*<sup>15</sup>, qui indique également que le législateur a voulu que toutes les copropriétés de moins de cinq fractions soient visées par l'article [1091](#) C.c.Q. :

[27] Le législateur a voulu que toutes les copropriétés de moins de cinq fractions soient visées par l'article [1091](#) C.c.Q. Le législateur n'a pas dit « les copropriétés de moins de cinq fractions possédées par plus de deux copropriétaires. »

[28] L'objet de la disposition est d'empêcher que dans les petites copropriétés, un seul copropriétaire prenne le contrôle de la propriété du simple fait de sa majorité. À tort ou à raison, le législateur a souhaité imposer le dialogue plutôt que la force brute du nombre.<sup>16</sup>

Le tribunal note aussi l'article 122 de la déclaration de copropriété, qui indique que « lorsque plus d'une personne est propriétaire d'une fraction, les propriétaires de cette fraction doivent être représentés par un seul d'eux dans l'exercice de leur droit de vote »<sup>17</sup>. Ce type de disposition est souvent retrouvé dans les déclarations de copropriété. La légalité de ce type de disposition fait également partie de la controverse reliée à l'article [1091](#) C.c.Q., en lien avec la possibilité d'imposer un mandataire unique pour l'exercice du droit de vote des indivisaires d'une fraction divisée<sup>18</sup>.

Le tribunal retient que les faits mis en preuve ne font pas état d'une difficulté réelle découlant de l'application de cet article, puisque les demandeurs ont, en pratique, toujours voté de la même manière. Le tribunal ne se prononce donc pas sur la légalité de l'article 122 de la déclaration de copropriété.<sup>19</sup>

Ainsi, dans les faits, et en principe, les demandeurs, indivisaires, votent et doivent voter de la même manière à l'assemblée des copropriétaires.

Or, le tribunal retient que, en l'espèce, aucun des demandeurs (indivisaires) ne détient un nombre de voix qui lui assure le contrôle de l'assemblée, justifiant l'application de l'article [1091](#) C.c.Q. Aucun des demandeurs ne détient plus de 50 % des voix, chacun disposant de 30 % des voix, l'article [1091](#) C.c.Q. ne s'applique donc pas<sup>20</sup>.

À notre sens, cette interprétation de l'article [1091](#) C.c.Q. n'est pas adaptée au cas des indivisaires liés d'une fraction divisée. Dans la mesure où l'article 122 de la déclaration de copropriété est valide, les deux indivisaires doivent voter de la même manière et il n'y a pas lieu de diviser le nombre de voix rattachées à la fraction entre les indivisaires aux fins de l'article [1091](#) C.c.Q. Au surplus, même si l'article 122 de la déclaration de copropriété était invalide et que les indivisaires pouvaient toujours voter séparément, cette interprétation permet une échappatoire à l'article [1091](#) C.c.Q., notamment en raison du fait que des indivisaires sont, en l'espèce, des parties liées.

En effet, cette interprétation permet de contourner l'intention du législateur voulant qu'une personne ou, à notre avis, un groupe de personnes liées, comme un couple, puissent prendre le contrôle de la copropriété du simple fait que la quote-part de leur fraction excède 50 %. Cette interprétation permet par ailleurs un traitement différentiel, pour un même immeuble et les mêmes fractions, en fonction du nombre d'indivisaires pour une fraction. Par exemple, avec une telle interprétation, si seul M. Hammaker était propriétaire de sa fraction, l'article [1091](#) C.c.Q. trouverait application. Au surplus, si tel était le cas et que M. Hammaker voulait contourner l'article [1091](#) C.c.Q., il n'aurait qu'à céder une part indivise de sa fraction à sa femme, ou toute autre partie liée. En fait, un propriétaire d'une fraction divisée, dont la quote-part excède 50 %, dans une copropriété comprenant moins de cinq fractions, n'aurait qu'à céder une part indivise de sa fraction divisée à une personne liée pour se soustraire à l'article [1091](#) C.c.Q. et prendre le contrôle de la copropriété. Dans la même veine, un acheteur potentiel n'aurait qu'à acheter une part indivise d'une fraction divisée avec une personne liée pour éviter l'application de l'article [1091](#) C.c.Q.

Ce qui précède est d'autant plus vrai étant donné que le tribunal a souligné que les demandeurs, un couple marié, sont susceptibles de voter de la même manière<sup>21</sup>. À notre sens, il en va de même pour les indivisaires liés.

Certains plaideront plutôt que l'article [1091](#) C.c.Q., d'inspiration française, doit être interprété à la lumière du droit français. En droit français, les copropriétaires, même liés, sont considérés individuellement pour l'application de cette règle, sauf dans le cas d'opérations frauduleuses visant à créer une majorité fictive<sup>22</sup>. Cela rejoindrait d'ailleurs l'article [1090](#) C.c.Q., qui contemple que les indivisaires peuvent voter différemment.

Si cette règle peut servir de principe général pour l'application de l'article [1091](#) C.c.Q. et paraître adaptée à des cas comme a) des indivisaires non liés, ou b) des personnes liées propriétaires de fractions distinctes dans une copropriété comprenant moins de cinq fractions (ex. : deux frères, ou un couple, chacun propriétaire d'une fraction dans un triplex), la situation nous apparaît différente dans le cas d'indivisaires liés, propriétaires d'une seule fraction qui excède déjà 50 % des quotes-parts dans une copropriété de moins de cinq fractions. Contrairement aux indivisaires liés, il semble plus vraisemblable que ces personnes puissent avoir des intérêts différents et voter différemment sur divers points. Tel qu'exposé ci-devant, une telle application de l'article [1091](#) C.c.Q. donnerait un contrôle effectif sur la copropriété aux indivisaires liés, contrairement à l'intention du législateur. L'exception pour opération frauduleuse visant à créer une majorité fictive ne pallie pas l'entière du problème et s'applique difficilement dans le cas d'indivisaires liés, notamment eu égard à la preuve.

Ainsi, à la lumière de ce qui précède, à notre avis, l'existence de copropriétaires indivisaires liés ne devrait pas servir d'échappatoire à l'application de l'article [1091](#) C.c.Q. dans de telles circonstances. Pour les fins de cet article, à notre avis, les indivisaires liés ne devraient pas être considérés individuellement.

B. La gestion interne du syndicat

Quant aux ordonnances rendues en lien avec la gestion interne du syndicat, notamment le vote prépondérant donné au demandeur M. Hammaker au sein du conseil d'administration, celles-ci soulèvent des questions intéressantes.

D'abord, relativement au fondement juridique permettant l'octroi de telles ordonnances. Le tribunal cite les articles [341](#) et [1080](#) C.c.Q. à cet égard, lesquels se lisent comme suit :

[341](#). Si, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains administrateurs, le conseil ne peut plus agir selon la règle de la majorité ou selon une autre proportion prévue, les autres peuvent agir seuls pour les actes conservatoires ; ils peuvent aussi agir seuls pour des actes qui demandent célérité, s'ils y sont autorisés par le tribunal.

Lorsque la situation persiste et que l'administration s'en trouve sérieusement entravée, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, dispenser les administrateurs d'agir suivant la proportion prévue, diviser leurs fonctions, accorder une voix prépondérante à l'un d'eux ou rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée suivant les circonstances.

[1080](#). Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* (chapitre C-25.01) relatives à la vente du bien. <sup>23</sup>

Bien que nous soyons entièrement en accord avec le fait que l'article [341](#) C.c.Q. peut servir d'assise juridique pour les ordonnances rendues et que le tribunal doit avoir une grande discrétion pour rendre des ordonnances visant à faciliter la gestion interne du syndicat en cas d'impasse <sup>24</sup>, nous nous questionnons quant à l'utilisation de l'article [1080](#) C.c.Q. dans ce contexte. Les ordonnances rendues, qui touchent notamment la gestion au sein du conseil d'administration, semblent, *a priori*, excéder la portée de l'article [1080](#) C.c.Q., qui semble se rapporter au respect de la déclaration de copropriété, par un copropriétaire.

Notons aussi que l'article [341](#) C.c.Q. se veut, pour reprendre les mots du tribunal, « un remède exceptionnel, devant être utilisé avec beaucoup de précautions et en s'assurant surtout que toutes et chacune des conditions y donnant ouverture ont été strictement observées » <sup>25</sup>.

Ensuite, la portée des ordonnances suscite également une réflexion : le tribunal est-il allé trop loin dans les circonstances ? Plutôt que de donner, à toutes fins pratiques, le contrôle du conseil d'administration aux demandeurs avec le vote prépondérant à M. Hamaker, et ce, tant que les parties sont propriétaires de leur unité, le tribunal aurait pu ordonner la nomination d'un troisième administrateur indépendant ou encore la destitution du défendeur et la nomination d'un administrateur indépendant. Il aurait aussi pu limiter la durée des ordonnances. Il appert que cela aurait davantage préservé l'équilibre entre les parties et les droits du défendeur.

Ceci dit, le tribunal a souligné l'opposition systématique du défendeur pendant six ans et le besoin de dénouer l'impasse dans les circonstances, notamment en raison de travaux à être effectués sur l'immeuble, et nous nous en remettons à son appréciation de la preuve et à sa discrétion pour remédier à la situation.

## CONCLUSION

La décision commentée fait ressortir des difficultés réelles qui peuvent se présenter dans les petites copropriétés et des questions de droit qui n'ont pas encore de réponse claire.

Il sera intéressant de suivre le dénouement de ce débat et de voir comment la Cour d'appel traitera les questions soulevées en première instance, particulièrement celles en lien avec l'article [1091](#) C.c.Q. et la gestion interne du syndicat et l'intervention des tribunaux à ces égards.

---

\* M<sup>e</sup> Alexandre Baril-Furino pratique en litige civil et commercial au sein du cabinet Woods S.E.N.C.R.L. M. Charbel Abi-Saad, étudiant en droit au sein du même cabinet, est candidat à la licence de droit civil à l'Université d'Ottawa. Les commentaires exprimés sont personnels aux auteurs.

[1.](#) Voir notamment l'article [1091](#) C.c.Q., lequel sera traité plus amplement ci-dessous.

[2.](#) 2018 QCCS 3347, [EYB 2018-297166](#) ; requête pour mise au rôle par préférence accueillie, C.A. Montréal, 500-09-027792-183, 19 septembre 2018, [EYB 2018-304803](#).

[3.](#) Par. 5 de la décision commentée.

[4.](#) Voir l'article [1097](#) C.c.Q., qui est aussi reproduit dans la déclaration de copropriété, par. 22 de la décision commentée.

[5.](#) Par. 5 de la décision commentée.

[6.](#) Art. [1091](#) C.c.Q.

[7.](#) Par. 113 de la décision commentée.

[8.](#) Rappelons que le défendeur plaidait aussi que, de toute manière, ces travaux devaient être autorisés par l'assemblée des copropriétaires par un vote à majorité spéciale (art. [1097](#) C.c.Q.), puisqu'il s'agit d'une amélioration des parties communes.

[9.](#) Par. 145 à 148 de la décision commentée.

[10.](#) *Ibid.*, par. 129, citant l'affaire 6381-20<sup>e</sup> Avenue c. Jouzkiv, 2017 QCCS 1085, [EYB 2017-277596](#).

[11.](#) *Ibid.*, par. 132.

[12.](#) *Ibid.*, par. 179.

[13.](#) *Ibid.*, par. 177-178.

[14.](#) *Ibid.*, par. 111.

[15.](#) *Ibid.*, par. 112 ; *Moisan c. Durand*, 2011 QCCS 991, [EYB 2011-187467](#) [*Moisan*].

[16.](#) *Moisan, ibid.*, par. 27-28.

[17.](#) Par. 101 de la décision commentée.

[18.](#) Voir notamment l'article [1090](#) C.c.Q.

[19.](#) Par. 116-117 de la décision commentée.

[20.](#) *Ibid.*, par. 103-104 et 113.

[21.](#) *Ibid.*, par. 113.

[22.](#) Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 764, [EYB2018COD74](#).

[23.](#) Art. [341](#) et [1080](#) C.c.Q.

[24.](#) Voir par exemple C. GAGNON, *supra* note 22, par. 764.

[25](#). Par. 125 et 126 de la décision commentée.

Date de dépôt : 26 février 2019

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.  
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.