

Commentaire sur la décision Syndicat de la copropriété des Châtelets d'Anjou c. Savoie – Vente sous contrôle de justice et injonction en copropriété : une sanction « ultime » encore rarement appliquée

Chaza AKOUM*
EYB2026REP3919

EYB2026REP3919

Repères, Février, 2026

Chaza AKOUM*

Commentaire sur la décision Syndicat de la copropriété des Châtelets d'Anjou c. Savoie – Vente sous contrôle de justice et injonction en copropriété : une sanction « ultime » encore rarement appliquée

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ; **PROCÉDURE CIVILE** ; INJONCTION PERMANENTE ; **PRESCRIPTION** ; PRESCRIPTION EXTINCTIVE TRIENNALE ; COMPUTATION DU DÉLAI

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I– DES MANQUEMENTS MULTIPLES, PERSISTANTS ET DOCUMENTÉS

II– LA TRANSGRESSION D'UNE INJONCTION : UN CONSTAT CLAIR

III– LE REFUS D'ORDONNER LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

IV– UNE INJONCTION PERMANENTE RENFORCÉE ET DÉTAILLÉE

V– LES CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DU COMPORTEMENT FAUTIF DE LA COPROPRIÉTAIRE

VI– LA COPROPRIÉTÉ COMME CADRE COLLECTIF CONTRAIGNANT

CONCLUSION

Résumé

L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour supérieure est saisie d'un recours exercé par un syndicat visant notamment la vente sous contrôle de justice d'une fraction (art. 1080, al. 2 C.c.Q.) à la suite de manquements répétés à la déclaration de copropriété et de la transgression

d'une injonction permanente. Malgré une preuve particulièrement étoffée, le tribunal refuse d'ordonner la vente, rappelant le caractère exceptionnel de cette mesure et privilégiant plutôt une injonction et des condamnations financières.

INTRODUCTION

Dans le dossier *Syndicat de la copropriété des Châtelets d'Anjou c. Savoie*¹ rendu le 12 mars 2025, la Cour supérieure est saisie d'un recours intenté par un syndicat de copropriété sollicitant, outre diverses condamnations pécuniaires, la mise en vente sous contrôle de justice de la fraction d'une copropriétaire, en application du deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q. Le recours faisait suite à des manquements répétés à la déclaration de copropriété et à la transgression d'une injonction permanente déjà prononcée en 2019.

Cette injonction visait notamment à obliger la copropriétaire à permettre l'accès à son unité afin de procéder à l'inspection des composantes du système d'alarme incendie et, le cas échéant, aux réparations requises. Malgré cette ordonnance judiciaire, la preuve révèle que l'accès a été refusé à plusieurs reprises dans les années subséquentes.

I– DES MANQUEMENTS MULTIPLES, PERSISTANTS ET DOCUMENTÉS

Le tribunal dresse un portrait particulièrement lourd de la conduite de la copropriétaire. Il retient qu'elle a contrevenu à de nombreuses obligations découlant tant de la déclaration de copropriété que des règlements de l'immeuble.

Outre la violation répétée de l'injonction de 2019, le tribunal constate notamment le refus persistant de remettre un double des clés au syndicat ou au gestionnaire, le défaut volontaire de payer les charges communes pendant une période significative, des infractions répétées aux règles relatives au stationnement et à l'entreposage dans les parties communes, ainsi qu'un manquement à l'obligation de maintenir certaines parties communes et son balcon en bon état de propreté.

À cela s'ajoute un comportement hostile et intimidant envers le gestionnaire de l'immeuble, lequel a entravé de façon concrète l'administration de la copropriété et la réalisation de travaux et d'inspections nécessaires à la conservation de l'immeuble. Ces manquements, loin d'être isolés, s'échelonnent sur plusieurs années et ont généré des complications importantes pour le syndicat, tant sur le plan organisationnel que financier.

II– LA TRANSGRESSION D'UNE INJONCTION : UN CONSTAT CLAIR

Le tribunal conclut que la copropriétaire a effectivement contrevenu à l'injonction permanente prononcée en 2019, en refusant à quatre reprises l'accès requis pour l'inspection complète du système d'alarme incendie. Il souligne le caractère conscient et volontaire de ces refus, de même que les risques sérieux qu'ils font peser sur la sécurité de l'immeuble et des copropriétaires.

Le juge note également que la conformité démontrée peu de temps avant l'audience pourrait être de nature stratégique, sans pour autant effacer les manquements antérieurs ni leur gravité.

III– LE REFUS D'ORDONNER LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

Malgré des constats particulièrement sévères quant à la conduite de la copropriétaire, le tribunal choisit de ne pas ordonner la mise en vente sous contrôle de justice de sa fraction. Il rappelle que cette mesure constitue un recours exceptionnel, attentatoire au droit de propriété, et qu'elle doit être exercée avec retenue.

Cela étant, le tribunal reconnaît expressément que, compte tenu de l'ensemble de la preuve administrée, il aurait été justifié d'ordonner la vente de la fraction. Il choisit néanmoins de s'en abstenir et d'accorder à la copropriétaire une ultime chance de se conformer à ses obligations, tout en soulignant que cette tolérance a désormais atteint ses limites.

La vente sous contrôle de justice prévue au deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q. demeure un recours exceptionnel. Cela dit, l'articulation entre les deux alinéas de l'article 1080 continue de soulever une question d'interprétation importante : le législateur a-t-il voulu exiger, en plus de la transgression de l'injonction, la démonstration d'un « préjudice sérieux et irréparable » comme condition préalable à la vente ?

Cette interrogation n'est pas nouvelle. Dans *Syndicat Northcrest c. Amselem*², la Cour supérieure soulignait déjà que la formulation de l'article 1080 C.c.Q. « n'est pas sans causer certains problèmes »³ et se demandait si le législateur avait voulu limiter l'exercice du pouvoir d'ordonner la vente aux seuls cas où il est démontré que le non-respect de l'ordonnance cause un préjudice sérieux et irréparable. Le tribunal y relève en outre que l'expression « préjudice sérieux et irréparable » est traditionnellement associée au cadre interlocutoire, ce qui la place « en porte-à-faux » lorsqu'elle est appliquée au stade d'une injonction permanente⁴.

Tout en reconnaissant les difficultés d'interprétation soulevées par la formulation de l'article 1080 C.c.Q., le tribunal retient que l'exigence d'un préjudice sérieux et irréparable ne peut être comprise comme une condition préalable à l'octroi d'une injonction permanente, sous peine de priver le syndicat de tout moyen effectif de faire respecter la déclaration de copropriété. Il pose ainsi la question de savoir si cette exigence doit plutôt être comprise comme un critère limitatif de la sanction exceptionnelle que constitue la vente sous contrôle de justice, plutôt que comme une condition générale à l'exécution en nature des obligations découlant de la déclaration de copropriété.

Dans la décision *Syndicat des copropriétaires du condominium Club Marin II c. Mokaddem*⁵, la Cour, malgré des manquements répétés, un jugement d'outrage au tribunal et une atteinte réelle à

la qualité de vie des autres copropriétaires, a refusé d'ordonner la vente de la fraction. Le tribunal y rappelle que, même en présence d'un comportement fautif persistant, la vente demeure une sanction « extrême », ne devant être prononcée qu'en l'absence de toute autre solution raisonnable.

Dans la décision *Savoie*, alors même que le tribunal reconnaît avoir sérieusement envisagé la mise en vente sous contrôle de justice de la fraction⁶, les circonstances factuelles décrites au jugement soulèvent légitimement la question de l'application du deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q. La preuve révèle non seulement des manquements répétés à la déclaration de copropriété, mais également la transgression consciente d'une injonction antérieure, élément qui, en soi, milite fortement en faveur d'une sanction plus sévère. À cela s'ajoutent des enjeux sérieux de sécurité, liés à l'impossibilité d'effectuer adéquatement les inspections obligatoires du système d'alarme incendie, ainsi qu'une entrave persistante au travail du syndicat et du gestionnaire.

Dans ce contexte, la vente sous contrôle de justice ne se serait pas présentée comme une sanction disproportionnée, mais plutôt comme l'aboutissement logique d'un processus judiciaire, amorcé par une injonction ignorée, et ponctué de multiples tentatives infructueuses d'obtenir la collaboration de la copropriétaire. Le fait que celle-ci ait démontré une conformité tardive, possiblement stratégique, ne saurait, à lui seul, neutraliser la gravité et la répétition des manquements constatés sur plusieurs années.

En refusant néanmoins d'ordonner la vente, le tribunal illustre le seuil particulièrement élevé que les tribunaux continuent d'exiger avant de recourir à cette sanction ultime. Cette retenue, bien qu'ancrée dans le souci de protéger le droit de propriété, a pour effet de reporter l'application concrète du deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q. à des situations encore plus extrêmes, au risque de laisser croire que même un comportement manifestement incompatible avec la vie en copropriété peut encore être toléré, pourvu qu'une conformité minimale soit démontrée à un moment opportun.

La décision commentée s'inscrit ainsi dans la continuité de jugements tels que *Syndicat de la copropriété du 3534 Aylmer c. Reich Shechtman*⁷, où la Cour a également refusé d'ordonner la vente sous contrôle de justice malgré la transgression d'une injonction antérieure, en l'absence d'un risque immédiat pour la sécurité ou le bien-être des copropriétaires. À l'inverse, dans *Syndicat des copropriétaires du Mont-Saint-Louis c. Grochowska Yale*⁸, la vente avait été ordonnée en raison de manquements mettant directement en péril la sécurité de l'immeuble, illustrant ainsi le type de circonstances exceptionnelles justifiant le recours à cette sanction ultime.

Dans cette perspective, le jugement *Savoie* confirme que la vente sous contrôle de justice demeure un mécanisme disponible, mais rarement appliqué, dont l'effectivité dépend d'une preuve démontrant non seulement la répétition des manquements, mais surtout leur impact concret et grave sur la sécurité, la conservation de l'immeuble ou la jouissance des autres copropriétaires.

IV– UNE INJONCTION PERMANENTE RENFORCÉE ET DÉTAILLÉE

En contrepartie, le tribunal prononce une injonction permanente bien détaillée, encadrant de façon précise les obligations de la copropriétaire. Cette injonction vise notamment la remise d'un double des clés, l'interdiction de changer les serrures sans autorisation, l'accès obligatoire à l'unité pour les inspections et travaux, le respect des règles de stationnement, la propreté des parties communes et le comportement envers les représentants du syndicat.

Cette approche témoigne d'une volonté claire du tribunal de fournir au syndicat un outil exécutoire et efficace pour assurer le respect de la déclaration de copropriété à l'avenir. En cas de récidive, la preuve d'une nouvelle contravention sera difficilement contestable.

V– LES CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DU COMPORTEMENT FAUTIF DE LA COPROPRIÉTAIRE

Sur le plan financier, la décision est sans équivoque. Le tribunal ordonne le remboursement intégral des honoraires extrajudiciaires engagés par le syndicat, conformément à la déclaration de copropriété, soulignant qu'il serait inéquitable que l'ensemble des copropriétaires supporte les coûts générés par la conduite fautive d'une seule personne. Il affirme d'ailleurs que la copropriétaire a été « l'artisane de son propre malheur ».

Le tribunal reconnaît également que le comportement de la copropriétaire a entraîné des honoraires additionnels pour le gestionnaire, mais réduit la réclamation à cet égard. Il estime qu'une partie du travail accompli peut relever des fonctions normales de gestion, même lorsqu'un copropriétaire se révèle particulièrement difficile. Cette réduction illustre la distinction que les tribunaux continuent d'opérer entre les coûts directement imputables à une faute et ceux considérés comme inhérents à la gestion courante d'une copropriété.

VI– LA COPROPRIÉTÉ COMME CADRE COLLECTIF CONTRAIGNANT

En filigrane, la décision rappelle un principe fondamental du droit de la copropriété : l'acquisition d'une fraction ne confère pas une liberté individuelle absolue. Vivre en copropriété implique nécessairement l'acceptation de règles communes et de contraintes découlant de la vie en collectivité.

Comme le souligne le tribunal, la copropriété « ne permet pas de jouir d'une aussi grande liberté individuelle que vivre seul » et exige que chaque copropriétaire se conforme aux règlements de l'immeuble, même lorsqu'ils restreignent certaines préférences personnelles. Le copropriétaire ne peut ainsi agir comme s'il était seul maître à bord de sa fraction, au mépris des obligations imposées par la déclaration de copropriété, des décisions du syndicat et des droits des autres copropriétaires.

Dans le cas de madame Savoie, le tribunal constate précisément une incompréhension (ou un refus) de cette réalité collective. Son comportement traduit une conception individualiste de la jouissance de sa fraction, incompatible avec les exigences de la copropriété divise, où la sécurité, la conservation de l'immeuble et la tranquillité des occupants commandent une collaboration minimale et constante.

CONCLUSION

Le jugement *Syndicat de la copropriété des Châtelets d'Anjou c. Savoie* s'inscrit comme une décision marquante en droit de la copropriété, tant par la sévérité des constats factuels posés que par la reconnaissance claire des pouvoirs du syndicat pour faire respecter la déclaration de copropriété.

Le tribunal y confirme sans ambiguïté que des manquements répétés, persistants et documentés (incluant la transgression consciente d'une injonction) peuvent justifier des sanctions financières importantes et l'imposition d'une injonction permanente détaillée et contraignante. Il reconnaît également que le syndicat ne saurait être tenu de tolérer indéfiniment un comportement incompatible avec la vie en copropriété ni d'en faire supporter les conséquences financières à l'ensemble des copropriétaires.

Cela dit, le refus d'ordonner la vente sous contrôle de justice, malgré un dossier factuel particulièrement lourd, illustre la retenue persistante des tribunaux dans l'application du deuxième alinéa de l'article 1080 C.c.Q. En accordant une « dernière chance » à la copropriétaire, le tribunal reporte une fois de plus le recours à cette sanction ultime, même dans un contexte où les conditions permettant de l'envisager semblaient réunies.

La décision trace néanmoins une ligne claire : la tolérance judiciaire n'est pas illimitée. L'injonction renforcée prononcée, conjuguée aux condamnations financières substantielles, place désormais la copropriétaire devant une alternative sans équivoque : se conformer strictement aux règles de la copropriété ou s'exposer, à la prochaine contravention, à des conséquences dont la vente sous contrôle de justice pourrait cette fois difficilement être écartée.

Ainsi, si la décision peut susciter une certaine déception quant à l'absence immédiate de vente forcée, elle s'inscrit néanmoins dans une ligne jurisprudentielle cohérente qui réserve l'application de l'article 1080 al. 2 C.c.Q. aux situations les plus extrêmes. Elle constitue néanmoins une avancée significative en droit de la copropriété, en réaffirmant que la propriété divise est indissociable d'un cadre collectif contraignant, et que le refus persistant d'y adhérer finit inévitablement par entraîner des sanctions judiciaires sérieuses.

Notes de bas de page

* M^e Chaza Akoum, avocate chez De Grandpré Jolicoeur, concentre sa pratique en litige et copropriété.

1. 2025 QCCS 726, [EYB 2025-565199](#) ; appel rejeté sur requête, C.A. Montréal, 500-09-031441-256, [EYB 2025-573090](#), 6 juin 2025.
2. 1998 CanLII 11688, [REJB 1998-06797](#).
3. *Ibid.*, par. 145 et 146.
4. *Ibid.*, par. 147 à 149.
5. 2023 QCCS 4126, [EYB 2023-534555](#).
6. Le Tribunal a sérieusement envisagé d'accorder la demande du Syndicat et d'ordonner la vente du condo de madame Savoie. En effet, il est manifeste que celle-ci a sciemment transgressé l'Injonction prononcée contre elle. Son témoignage, tant à l'égard des événements où elle a refusé d'obéir à l'Injonction qu'à l'égard de ses contraventions à la Déclaration de copropriété, sur lesquelles nous reviendrons plus loin, démontre une désinvolture qui aurait pu justifier la vente du Condo.
7. 2024 QCCS 457, [EYB 2024-541201](#).
8. 2022 QCCS 2947, [EYB 2022-462875](#).

Date de dépôt : 17 février 2026

Fin du document

© Thomson Reuters Canada limitée ou ses concédants de licence (à l'exception des documents de la Cour individuels).
Tous droits réservés.