

Repères, Août, 2023

Anissa YAHIAOUI* et Pierre-Alexis BOMBARDIER*

Commentaire sur la décision Copropriété de Griffin Îlot 10 Résidentiel c. Zhao – Application de la clause pénale à la suite de plusieurs infractions au règlement d'immeuble quant à la location à court terme

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ; DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LA DÉCISION](#)

[III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour supérieure rend un jugement par défaut et plus précisément une ordonnance d'injonction permanente contre la copropriétaire, M^{me} Lu Zhao et la condamne à payer des dommages-intérêts pour avoir enfreint la disposition du règlement de l'immeuble qui interdit aux copropriétaires de louer leur logement à court terme.

INTRODUCTION

Nombreux sont les syndicats qui se questionnent quant à l'utilité de prévoir des pénalités dans la déclaration en cas d'infractions et surtout de savoir si, en pratique, ces clauses pénales s'appliquent. Parallèlement, nombreux sont les copropriétaires qui ont tendance à oublier que la déclaration de copropriété leur est applicable et produit ses effets envers eux¹. La décision *Copropriété de Griffin Îlot 10 Résidentiel c. Zhao*² est un exemple concret de l'application d'une des clauses pénales prévue à la déclaration de copropriété. De plus, le présent jugement illustre bien les différents obstacles auxquels peuvent se heurter les syndicats afin de faire respecter le règlement d'immeuble et de réclamer les pénalités qui y sont prévues.

I- LES FAITS

En août 2016, l'assemblée des copropriétaires de la Copropriété de Griffin Îlot 10 Résidentiel (« syndicat ») adopte une modification du règlement de l'immeuble et y ajoute l'article 102.1.1 pour interdire la location à court terme (pour moins de 12 mois). Cet article du règlement est amendé en avril 2017 pour y préciser que « la promotion d'un logement sur des sites dédiés à la location à court terme, tel que [sur] Airbnb est interdite ». Or, malgré cette interdiction, Madame Lu Zhao, une des copropriétaires de l'immeuble (« défenderesse » ou « M^{me} Zhao »), met en place un système élaboré et qualifié de « sournois » par le juge Hussain, j.c.s., afin de louer, pour de courtes périodes, son unité. En effet, cette dernière crée d'abord un compte Airbnb sous le pseudonyme du nom de Cecilia Laronge afin d'éviter d'être repérée par le syndicat. M^{me} Zhao affirme, dans une de ses déclarations sous serment qui accompagne sa demande d'être relevé du défaut de répondre à la demande introductive d'instance, que M^{me} Laronge est sa locataire et que c'est elle qui habitait le logement et en faisait un usage dérogatoire. Pour accéder au logement, les voyageurs étaient invités à emprunter un chemin atypique pour se rendre à l'unité louée, et ce, sans attirer l'attention de la collectivité. Devant les agissements de M^{me} Zhao, le syndicat tente, avec difficulté, de faire respecter le règlement de l'immeuble et d'appliquer les pénalités prévues à cet effet. C'est un total de 17 infractions qui sont transmises par le syndicat qui lui réclame un montant total de 49 000 \$ à titre de pénalités octroyées. N'ayant aucune collaboration de la défenderesse, le syndicat dépose, le 15 avril 2019, une demande introductive d'instance, afin de recouvrer la somme de 49 000 \$ à titre de pénalités et la somme de 34 387 \$ à titre de frais extrajudiciaires. Une ordonnance de respect des règlements applicables de l'immeuble est également recherchée.

II- LA DÉCISION

Le 27 mars 2023, la Cour supérieure, sous la plume de l'honorable juge Azimuddin Hussain, j.c.s., accueille en partie la demande du syndicat. Tel qu'il appert de la preuve administrée, la défenderesse, a effectivement enfreint, pendant plusieurs années, le règlement de l'immeuble et plus spécifiquement les clauses stipulant qu'il est interdit de louer pour période de moins de 12 mois une unité et qu'il est interdit pour tout copropriétaire de faire la promotion de son unité sur des sites dédiés à la location à court terme. Suivant ce qui précède, la Cour fait droit aux demandes du syndicat. D'ailleurs, la Cour en profite pour souligner le travail important de collecte de preuve effectué par le syndicat qui a rassemblé les pièces d'identité des locataires rencontrés et qui a mandaté un huissier afin d'étoffer la preuve au dossier.

III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

À la lumière du jugement commenté, nous croyons important de rappeler l'importance d'adopter, à titre de syndicat de copropriété, des clauses pénales suffisamment dissuasives afin de réduire le nombre d'infractions au règlement de l'immeuble³, et ce, même si cela doit nécessiter une modification à l'acte constitutif⁴.

Rappelons également que tout copropriétaire doit se conformer aux règlements de l'immeuble, en raison notamment de la nature contractuelle de la déclaration de copropriété⁵ (le règlement de l'immeuble en étant une composante⁶) et de l'article [1063](#) du *Code civil du Québec*.

La question de la validité de la clause pénale en vigueur n'a pas été abordée par la Cour, faute d'avoir été soulevée par M^{me} Zhao. Or, la question demeure entière quant à savoir ce qui constitue une pénalité suffisamment élevée en matière de copropriété. La doctrine répond partiellement à cette question en énonçant qu'il existe trois critères⁷ pour fixer une pénalité acceptable, soit le dommage causé, le caractère comminatoire de la peine et les circonstances particulières. Suivant l'application de ces critères, un auteur évalue ce que devrait représenter un montant raisonnable en matière de copropriété :

Le montant de l'amende ne devrait pas normalement dépasser une centaine de dollars par infraction ponctuelle ou 500 \$ pour des infractions continues. Des amendes supérieures à ces montants risqueraient d'être déclarées déraisonnables par un tribunal.⁸

Évidemment, cet extrait de la doctrine, rédigé en 2003, doit être lu et compris suivant l'inflation applicable en date des présentes⁹ et les importants profits générés par les utilisateurs-propriétaires des plateformes telles qu'Airbnb. Dans le cadre d'un jugement similaire à celui à l'étude, *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*¹⁰, la Cour a déterminé qu'une pénalité d'approximativement 229 \$ par jour correspondait aux critères et barèmes énoncés par la doctrine. La Cour, pour en arriver à la somme approximative de 229 \$ par jour, a divisé le montant global des pénalités octroyées par le nombre de jours d'infractions (de location à court terme).

Dans le cadre du jugement commenté, les pénalités étaient d'un montant de 3 000 \$ chacune (1 000 \$ pour la première), mais nous ne connaissons pas le nombre de jours de location effectué en contravention de la déclaration de copropriété.

Ceci étant dit, une pénalité jugée abusive ne peut pas être annulée par la Cour. Elle peut seulement être réduite¹¹, ce qui diminue les risques pour les syndicats de copropriété ayant fait adopter des clauses pénales trop élevées.

CONCLUSION

Le jugement commenté fait application des principes tirés de décisions antérieures¹², mais sans toutefois faire l'analyse des facteurs qui peuvent être considérés pour évaluer le caractère raisonnable et justifié des sommes réclamées en pareilles circonstances. La Cour a *de facto* appliqué la pénalité comme étant raisonnable. La somme octroyée aurait-elle été la même si la validité des clauses pénales avait été contestée ?

Cela étant dit, la clause pénale n'est pas le seul outil à la disposition des syndicats de copropriété aux prises avec des problématiques de locations à court terme. Tel que soulevé par les procureurs du syndicat, il est obligatoire pour tout exploitant d'un hébergement touristique d'obtenir une certification afin de s'adonner à la location à court terme pour une durée inférieure à 31 jours¹³. La dénonciation d'une telle problématique aux autorités compétentes peut permettre d'exercer davantage de pression sur le copropriétaire-contrevenant. En effet, des pénalités élevées sont prévues pour toute entité qui exploite un hébergement touristique alors que l'établissement en question n'est pas enregistré conformément à la *Loi sur l'hébergement touristique*¹⁴.

* M^e Anissa Yahiaoui et M^e Pierre-Alexis Bombardier concentrent leur pratique en litige civil et en droit de la copropriété divise.

[1.](#) Art. [1062](#) du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

[2.](#) 2023 QCCS 1000, [EYB 2023-519714](#).

[3.](#) *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*, 2019 QCCQ 7891, [EYB 2019-344177](#) (par. 67).

4. Art. [1053](#) C.c.Q.

5. *Syndicat des copropriétaires de Sir George Simpson c. Langleben*, 2018 QCCA 1074, [EYB 2018-295856](#) (par. 23) ; *Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condos phase II c. Boisvert*, 2013 QCCA 832, [EYB 2013-221777](#) (par. 10) ; *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458, [EYB 2011-194144](#) ; autorisation de pourvoi à la C.S.C. refusée, 5 mai 2012, n^o 34633.

6. Art. [1052](#) C.c.Q.

7. Jean-Louis BAUDOUILIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 6^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 171, [EYB2005OBL5](#).

8. Michel PARADIS, « *Le recours à l'injonction en copropriété divise : étude jurisprudentielle et conseils pratiques aux plaideurs* », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2003, Droit civil en ligne (DCL), [EYB2003DEV363](#), note 14, p. 21.

9. Les soussignés ont fait l'exercice de comparaison à l'aide de la feuille de calcul disponible sur le site Internet de la Banque du Canada. Selon le calcul effectué, 500 \$ en 2003 équivaldraient approximativement à la somme de 763,67 \$ en 2023.

10. *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*, 2019 QCCQ 7891, [EYB 2019-344177](#) (par. 62 et s. et 75 et s.).

11. Art. [1623](#), al. 2 C.c.Q.

12. *Robitaille c. Gestion L. Jalbert inc.*, 2007 QCCA 1052, [EYB 2007-122665](#) ; *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*, 2019 QCCQ 7891, [EYB 2019-344177](#) (par. 62 et s. et 75 et s.).

13. *Loi sur l'hébergement touristique*, L.Q. 2021, c. H-1.01, art. [2](#), [3](#) et [5](#).

14. *Ibid.*, art. [28](#) (1).

Date de dépôt : 15 août 2023

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.