COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-729532-251

DATE : 22 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ELIANA MARENGO, J.C.Q.

SDC LAURENT CLARK

Demanderesse
c.
9425-8274 QUÉBEC INC. FASN PR'EAU SOLUTION ET SOLUTION EAU PROTEC
et
PLOMBERIE JSR INC.
et
JONATHAN DRAPEAU

Défendeurs
et
LA PERSONNELLE ASSURANCES GÉNÉRALES INC.

Partie intervenante volontaire conservatrice

JUGEMENT

---

[1] La demanderesse, Syndicat des copropriétaires Laurent Clark (« le Syndicat »), poursuit les défendeurs en dommages. Elle leur réclame 14 739,97 $ pour des dépenses encourues suite à un dégât d'eau survenu le 8 octobre 2024.

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

[2] La demande fut déposée le 30 décembre 2025. Elle est signée par Robert Ledoux, administrateur du Syndicat (extrait du Registre des entreprises du Québec, pièce P-20).

[3] Cependant, c'est Maryse Goulet de la firme de gestion externe « Sentinel Gestion Immobilière », (« Sentinel »), nommée gestionnaire du Syndicat, qui l'a représenté à l'audience.

[4] Un contrat de mandat d'administration est intervenu entre le Syndicat et Sentinel en 2019 (mandat, pièce P-27).

[5] Or, l'article 542 du Code de procédure civile prévoit ce qui suit :

> **542.** Les personnes physiques doivent agir elles-mêmes; elles peuvent cependant donner mandat, à titre gratuit, à leur conjoint, à un parent, à un allié ou à un ami de les représenter. Ce mandat est constaté dans un document identifiant le mandataire, indiquant les motifs pour lesquels la personne est empêchée d'agir et signé par le mandant.
>
> L'État, les personnes morales, les sociétés ou les associations ou les autres groupements sans personnalité juridique ne peuvent être représentés que par un dirigeant ou un salarié à leur seul service qui n'est pas avocat.
>
> L'avocat ne peut, malgré l'article 34 de la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12), agir comme mandataire, non plus que l'agent de recouvrement, à moins qu'il ne s'agisse pour eux de recouvrer les honoraires qui sont dus à la société dont ils sont membres. Exceptionnellement, lorsqu'une cause soulève une question complexe sur un point de droit, le tribunal peut, d'office ou à la demande d'une partie, autoriser la représentation des parties par avocat; il doit préalablement obtenir l'accord du juge en chef de la Cour du Québec. Dans ce cas, sauf pour les parties non admissibles à titre de demandeur suivant le présent titre, les honoraires et les frais des avocats sont à la charge du ministre de la Justice; ils ne peuvent cependant excéder ceux que prévoit le tarif d'honoraires établi par le gouvernement en vertu de la Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques (chapitre A-14).
>
> Tant les personnes physiques que les personnes morales peuvent consulter un avocat, notamment afin de préparer la présentation de leur dossier.

[6] Il s'agit d'une disposition d'ordre public.

[7] Goulet, qui n'est ni dirigeante ni salariée du Syndicat, ne pouvait donc le représenter à l'audience.

[8] Les principes de droit applicables en l'espèce sont étayés par l'honorable Daniel Dortélus dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires les Jardins l'Acadie Phase 1* c. *Khawan*[1] *:*

---

[1] 2025 QCCQ 4789 (CanLII);
Pourvoi en contrôle judiciaire rejeté le 9 avril 2026 (500-17-136042-259)

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

[1] Le Tribunal est saisi de ce dossier en Division pratique des petites créances afin de décider si la demande qui a été signée par M. Morion est recevable et s'il peut représenter le Syndicat lors de l'audience.

[…]

[4] Lors de l'audition au fond de la demande le 3 septembre 2025, le Tribunal a demandé à M. Morin s'il était soit un salarié ou un dirigeant du Syndicat.

[5] Monsieur Morin informe le Tribunal qu'il est propriétaire de la firme Gestion Immobilière Provision qui est le gestionnaire pour le compte du Syndicat, et qu'il n'est ni salarié ni dirigeant du Syndicat.

[6] Il a précisé que c'est à titre d'administrateur du bien d'autrui qu'il agit au nom du Syndicat.

[7] Le Tribunal a soulevé d'office l'application de l'alinéa deux de l'article 542 C.p.c. qui énonce :

> **542.** L'État, les personnes morales, les sociétés ou les associations ou les autres groupements sans personnalité juridique ne peuvent être représentés que par un dirigeant ou un salarié à leur seul service qui n'est pas avocat.
>
> […]

[15] Un extrait de l'état des renseignements du Syndicat tenu par le Registraire des entreprises du Québec mis à jour le 16 septembre 2025 est versé au dossier.

QUESTIONS EN LITIGE

[16] Les questions que le Tribunal doit traiter sont les suivantes :

- La demande signée par M. Morin pour introduire le recours en l'instance est-elle recevable?

- Monsieur Morin dont la société de gestion est liée par contrat de service avec le Syndicat, peut-il représenter le représenter à la Division des petites créances de la Cour du Québec?

Le droit

[17] L'article 35 de la Déclaration de copropriété prévoit que le Syndicat par l'entremise de ses administrateurs et conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés peut confier à un gérant, contre rémunération ou à des conditions qu'il détermine, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au Code civil du Québec pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

[18] L'article 1085 du *Code civil du Québec* («C.c.Q.»), prévoit que le Syndicat de copropriétaires peut déléguer son administration courante à un gérant, qui peut être une personne physique ou une personne morale. Il est courant que cette tâche soit confiée à une entreprise de gestion immobilière.

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

[19] En tant qu'administrateur du bien d'autrui, le gérant peut ester en justice pour tout ce qui concerne son administration, c'est ce que permet l'article 1316 C.c.Q.

[20] Par contre, l'article 542 du *Code de procédure civile* («C.p.c.») prévoit que le syndicat, une personne morale, ne peut être représenté à la Division des petites créances que par un dirigeant ou un salarié à son seul service qui n'est pas avocat.

[21] L'article 542 C.p.c. entré en vigueur en 2014**,** qui traite de la représentation des parties devant la Division des Petites Créances, reprend essentiellement l'article 959 du code antérieur. La jurisprudence et la doctrine rendues sous l'article 959 de l'ancien C.p.c.*,* demeurent applicables.

[22] Les questions soulevées ont fait l'objet de plusieurs jugements ou la Cour a décidé qu'une demande introductive d'instance signée par un avocat ou signée par une personne autre qu'un membre du conseil d'administration d'un Syndicat de copropriétaires est irrecevable, et qu'un Syndicat de copropriété doit être représenté par un membre de son conseil d'administration.

[…]

[29] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété du 7155 M.B. Jodoin* c. *Romano* **—** La Cour a décidé qu'une société de gestion immobilière ne peut pas représenter un syndicat de copropriétaires devant la Division des petites créances, car cette tâche ne peut être effectuée que par un dirigeant, un administrateur, ou une personne liée par contrat de travail au syndicat, selon les termes de la loi.

[30] Dans l'affaire *Centre commercial Innovation inc.* c. *9046-7929 Québec inc. (Groupe voyage Gama Innovation)* **—** La Cour refuse que la demanderesse, qui est une personne morale, soit représentée par une personne physique mandataire de l'entreprise mandataire de la demanderesse, car cette relation ne lui permet pas de se qualifier selon l'article 959 C.p.c. Elle précise :

> [12] Enfin, à la division des petites créances, la représentation d'une personne morale ne peut être assumée que par une personne physique car les notions de « dirigeant » et de « *contrat de travail* » utilisées à l'article 959 C.p.c. sont reliées à des personnes physiques.

[31] Dans la cause *Syndicat de copropriété du 7155 M.B. Jodoin* c. *Romano* **—** La Cour a décidé que la société de gestion ou son représentant ne peut pas représenter le Syndicat qui ne peut être représenté que par un dirigeant ou administrateur, une personne qui est à son service et liée par contrat de travail.

[32] L'auteur Me Yves Papineau, dans *Les charges de copropriété et leur recouvrement* écrit :

> Le gérant peut représenter le syndicat devant la Cour du Québec, Division des petites créances, s'il est à son seul service et lié au syndicat par contrat de travail.

[33] L'auteure Me Stefania Chianetta, dans l'article « Le gérant de copropriété », écrit :

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

> […]
>
> Le contrat de gestion est donc un contrat de service par le biais duquel le gérant s'oblige envers le syndicat à agir en tant que simple administrateur de ses biens. Bien qu'il soit malgré tout possible que le conseil d'administration décide de s'adjoindre un gérant lié par contrat de travail, cela semble toutefois aller contre le sens commun. En effet, on voit mal les administrateurs voulant se délester d'une partie des tâches de l'administration courante s'astreindre à la tâche exigeante de la supervision et du contrôle du gérant-employéabout:blank - _ftn11.
>
> [Références de bas de pages omises]
>
> […]

[34] Le Tribunal partage l'opinion de Me Chianetta, voulant qu'il est incohérent pour un Syndicat de copropriétaires de s'adjoindre un gérant salarié, il est impossible pour le Syndicat de se faire représenter par son gérant à la Division des petites créances :

> […] le gérant de copropriété ne peut pas représenter le syndicat de copropriété devant la Division des petites créances, compte tenu de l'article 959, al. 2 C.p.c. et de la nature du contrat liant le gérant au syndicat (contrat de service).
>
> […]

Application des principes de droit aux faits

[35] Il ressort du dossier quand M. Morin introduit le présent recours à la Division des petites créances de la Cour du Québec, au nom du Syndicat, il n'était pas un dirigeant ni un salarié au seul service du Syndicat.

[36] Monsieur Morin était un dirigeant de la firme Gestion Immobilière Provision inc., liée par contrat de service avec le Syndicat qui a confié à cette société de gestion l'administration courante de la copropriété, avec les pouvoirs prévus au Code civil du Québec pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

[37] L'application des principes dégagés par la jurisprudence et la doctrine citées précédemment à la trame factuelle en l'espèce, permet d'établir que nous sommes devant une situation ou les exigences de l'article de l'article 542 C.p.c., ne sont pas rencontrées.

[38] Dans la cause *L. Houle inc. c. Raymond Gamache inc.*, ayant constaté que le nom du signataire de la demande introductive d'instance n'était pas inscrit au Registre des entreprises, la Cour a retenu qu'il n'était pas un dirigeant et a rejeté la demande au motif qu'elle était irrecevable.

[39] Dans le présent recours, le fait que lors du dépôt de la demande, la société de gestion de M. Morin était inscrite à l'état des renseignements du syndicat tenu par le Registraire des entreprises du Québec, ne bonifie en rien sa position, car il ne permet pas d'établir qu'il était un gérant du Syndicat au sens de l'article 542 C.p.c.

[40] Par ailleurs, selon le Tribunal, la position du Syndicat n'est pas bonifiée par la résolution adoptée à 11h00 heure le 16 septembre 2025 pour autoriser M. Morin de la firme Gestion Immobilière Provision inc., d'être inscrit à l'état des renseignements du Syndicat

2026 QCCQ 5166 (CanLII)

> tenu par le Registraire des entreprises du Québec, à titre de **dirigeant non-membre du conseil d'administration**, en plus de sa qualité d'administrateur du bien d'autrui.
>
> [41] Il en est de même pour l'inscription le 16 septembre 2025 du nom de M. Morin à l'état des renseignements du Syndicat tenu par le Registraire des entreprises du Québec, à titre de d**irigeant non-membre du conseil d'administration du Syndicat**.
>
> [42] Le Tribunal conclut à l'irrecevabilité de la demande non signée par un membre du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires en question. En conséquence il n'y a pas lieu d'élaborer davantage sur la question de représentation à l'audition, sauf pour dire que M. Morin n'étant pas un administrateur du Syndicat, étant un dirigeant non-membre du conseil d'administration, son pouvoir restreint ne se limite qu'à agir à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.
>
> [43] Dans l'état actuel du droit, en matière de recouvrement des charges de copropriété, M. Morin au même titre qu'un agent de recouvrement, ne peut pas représenter le Syndicat devant la Division des petites créances, de la Cour du Québec.
>
> [44] Par ailleurs, monsieur Morin, à titre de gestionnaire/dirigeant non-membre du conseil d'administration du Syndicat, à l'affut des faits donnant ouverture à un recours en recouvrement, pouvait préparer la demande qui aurait dû être signée par un administrateur mandaté par le Syndicat pour le représenter dans le cadre du recours à la Division des petites créances de la Cour du Québec ou M. Morin peut agir à titre de témoin lors de l'audienceabout:blank - _ftn15.
>
> **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**
>
> **DÉCLARE** la demande irrecevable;
>
> **REJETTE** la demande;
>
> **CHAQUE PARTIE** payant ses frais de justice.

[9] Dans le cas présent, tel que susdit, un administrateur (Ledoux) a signé la demande, mais aucun administrateur n'est venu à la Cour pour représenter le Syndicat selon les exigences de la loi.

[10] Le Tribunal n'a donc d'autre choix que de déclarer la demande irrecevable.

[11] Néanmoins, le Tribunal désire souligner l'admission d'absence de faute de Jonathan Drapeau, à l'instruction.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DÉCLARE la demande irrecevable;

REJETTE la demande, avec les frais de justice.

_____

ELIANA MARENGO J.C.Q.

Date d'audience : 14 octobre 2026