COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5633 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-729402-257

DATE : 5 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS J.C.Q.

GESTION PRESTANTIA INC.

Demanderesse

c.

LES JARDINS COURSOL

Défenderesse / demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

---

[1] Gestion Prestantia inc. est propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble de condominiums détenus en copropriétés divises, sis au 1272 rue Laprairie à Montréal. Les Jardins Coursol (Syndicat) administre la copropriété.

[2] Prestantia réclame 1 362,31 $ au Syndicat, soit 862,31 $ qu'elle a dépensés en mai 2025[1] pour faire réparer deux trous réalisés à deux occasions différentes chacun sur un mur différent de son unité. Les trous ont été faits par un plombier engagé par le Syndicat, pour réparer la tuyauterie qui alimente le chauffe-eau de l'unité voisine à la sienne pour l'un, et remplacer la valve du tuyau qui alimente le système d'air climatisé de son unité pour l'autre[2].

---

1 Pièce P-1, Facture d'Office Tech Construction inc.
2 Pièce P-2, Message texte et photographie transmis par Franco D'Orazio à Patrick Delage.

2026 QCCQ 5633 (CanLII)

[3] Prestantia réclame également 500 $ alléguant avoir subi des inconvénients en lien avec la situation. Au soutien de cette réclamation, elle invoque le délai écoulé entre l'ouverture des murs par ou pour le Syndicat le 7 août 2023 et le 11 juin 2024 respectivement, et la fermeture de ceux-ci par un ouvrier engagé par Prestantia le 26 mai 2025. Elle invoque également que les relations avec le Syndicat sont difficiles, et qu'il s'acharne contre son représentant, Patrick Delage.

[4] Bien que dans sa contestation le Syndicat annonçait qu'il contesterait la réclamation, à l'instruction, il offre de payer 350 $ pour la réparation du mur qui a été ouvert pour réparer la tuyauterie du chauffe-eau de l'unité adjacente à celle de Prestantia, offre qu'il avait faite avant l'introduction de la réclamation.

[5] Pour ce qui est de la réparation du mur dans la pièce où se trouve la valve du système d'air climatisé de Prestantia, le Syndicat indique qu'il n'a pas à en assumer les coûts, puisque la réparation a été réalisée en urgence pour et au nom de Prestantia, dont le représentant, Patrick Delage, n'était pas sur les lieux. La valve défectueuse se trouvait dans l'unité de Prestantia, mais, pour la remplacer, il fallait pratiquer une ouverture dans le mur de l'unité de Prestantia pour accéder au tuyau situé derrière.

[6] Nonobstant son offre, le Syndicat a soutenu que Prestantia ne lui avait pas demandé de faire les réparations avant d'engager un entrepreneur pour les faire, ce qui lui aurait peut-être permis de réaliser la réparation à moindre coût. Le Tribunal constate que le Syndicat fait erreur, puisque Prestantia lui a transmis une lettre, le 11 mars 2025, pour lui rappeler que les murs n'étaient pas réparés[3], avant de faire réaliser les travaux plus de deux mois plus tard.

[7] Le Syndicat a fixé à 350 $ le montant qu'il offre en lien avec la réparation du mur donnant accès à la tuyauterie du chauffe-eau de l'unité adjacente à celle de Prestantia, parce que la facture que celle-ci soumet en lien avec la réparation des deux murs, ne détaille pas la valeur des travaux réalisés à chacun des endroits, et que sa demande d'obtenir le montant afférent à chacune des réparations est demeurée sans suivi[4].

[8] Le Syndicat avait fait cette offre à Prestantia en juillet 2025, avant que celle-ci n'introduise la présente instance, offre à laquelle elle n'avait pas répondu et sur laquelle nous reviendrons plus loin.

---

3 Pièce P-8, Courriel du 11 mars 2025 de Patrick Delage à Franco D'Orazio et Jardins Coursol.
4 Pièce P-10, Courriel du 4 juillet 2025 de Jardins Coursol à Patrick Delage.

[9] Profitant du recours institué par Prestantia, le Syndicat lui réclame 178 $, soit le remboursement des honoraires du plombier pour la réparation de la valve de l'entrée de l'eau du climatiseur situé dans l'unité de Prestantia[5].

* * *

[10] Le Tribunal prend acte de l'offre du Syndicat de verser 350 $ à Prestantia pour la réparation du mur qui donnait accès au chauffe-eau de l'unité adjacente à la sienne.

[11] L'intérêt légal et l'indemnité additionnelle ont pour but d'empêcher le débiteur de profiter du délai inhérent au processus judiciaire et d'accélérer l'exécution de son obligation[6]. Or, en l'instance, le montant auquel Prestantia a droit ne pouvait être déterminé que par le Tribunal, puisque Prestantia a omis, voire refusé de préciser le montant de la réparation en question. Elle a de plus refusé de collaborer avec le Syndicat et cherché à faire assumer par les copropriétaires l'entretien de son équipement désuet dont l'utilisation est interdite depuis de nombreuses années. Ainsi, les intérêts et l'indemnité additionnelle courront à compter du dépôt de la réclamation.

[12] La valve qui a été remplacée ne l'a été qu'à l'avantage de Prestantia. Cette valve permettait le bon fonctionnement de l'unité d'air climatisé installée dans son unité, comme en atteste le message texte de M. D'Orazio à Patrick Delage du 13 juin 2024[7], et elle doit assumer les frais de son remplacement.

[13] Tel qu'il appert du message de M. D'Orazio, la réparation a permis un meilleur fonctionnement de l'appareil de climatisation :

> Patrick, the noise has apparently returned, probably because of the improved water intake into your AC unit after the valve replacement
>
> The plumber said to turn the valve from 45 degrees to 22.5 to reduce the flow intake. If the noise persists, he will return tomorrow
>
> I need your permission to turn the valve or you can come to the condo and do it yourself if you wish

[14] Prestantia n'a pas établi que le remplacement de la valve n'était pas nécessaire. L'équipement est vieux et son utilisation contrevient à la *Réglementation sur l'usage de*

---

5 Pièce D-1, Facture de Plomberie Budget Drain du 11 juin 2024.

6 *Tyco international du Canada ltée c. 9413-4343 Québec inc. (Entrepôt international Québec)*, 2025 QCCA 1227, par. 143.

7 Pièce P-3.

2026 QCCQ 5633 (CanLII)

l'eau potable (13-203), Prestantia étant en défaut de faire remplacer l'équipement depuis le 1er janvier 2018[8].

[15] Puisque la réparation de la valve de l'unité de climatisation de Prestantia a été faite à sa connaissance et à son seul bénéfice, elle doit rembourser les honoraires du plombier qui ont été payés par le Syndicat.

[16] Les intérêts et l'indemnité additionnelle courront sur la somme de 178 $ depuis le 11 mars 2025. Il s'agit de la date à laquelle Prestantia a répondu au Syndicat que, s'il voulait récupérer la somme, il devait introduire une réclamation à la division des petites créances[9].

[17] Le Syndicat a précisé qu'il n'aurait pas réclamé le remboursement des frais du plombier à Prestantia si celle-ci n'avait pas introduit la présente instance. Il explique que ce seul montant n'aurait pas justifié d'introduire un recours, étant donné le montant de 191 $ qu'il fallait payer pour déposer la réclamation et le temps que les administrateurs – qui agissent bénévolement pour la copropriété – devaient consacrer au dépôt et à la présentation de la demande.

[18] Prestantia n'occupe pas l'unité où les travaux ont été réalisés et n'a pas établi avoir subi des dommages du fait que des trous sont restés ouverts dans deux murs de l'unité à des endroits peu ou pas visibles. Le Tribunal a observé que les parties sont indisposées l'une par l'autre. Il n'a toutefois pas observé que le Syndicat se comporte de façon inappropriée à l'égard de Prestantia ou de son propriétaire, Patrick Delage. Pour ce motif, le Tribunal ne fait pas droit à la réclamation de Prestantia d'une indemnité pour trouble et inconvénient.

Les frais de justice

[19] L'article 340 du *Code de procédure civile* prévoit que la partie qui a gain de cause a droit aux frais de justice, à moins que le tribunal n'en décide autrement.

[20] Dans la présente affaire, non seulement Prestantia n'a pas établi le coût de la réparation pour laquelle elle a droit d'être remboursée, mais l'offre de 350 $ qui lui a été faite avant qu'elle n'introduise la présente réclamation était très raisonnable dans les circonstances.

---

8 *Alon c. Gestion Prestantia inc*., 2026 QCCQ 2260, par. 17.

9 Pièce D-4, Courriel de Patrick Delage à Franco D'Orazio et Les Jardins Coursol.

2026 QCCQ 5633 (CanLII)

[21] Comme Prestantia en a convenu en début d'audience, s'adresser au Tribunal pour une réclamation d'une valeur de plus ou moins 350 $ est disproportionné par rapport au coût pour la société. Ceci est d'autant plus vrai que le Syndicat lui avait offert cette somme et que le Tribunal conclut qu'elle-même doit 178 $ au Syndicat. Pour ces motifs, le Tribunal ne lui accorde pas les frais de justice.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **ACCUEILLE** partiellement la réclamation de Gestion Prestantia inc. ;

[23] **PREND ACTE** de l'offre de Les Jardins Coursol de payer 350 $ à Gestion Prestantia inc. pour la réparation du mur qui donnait accès au chauffe-eau de l'unité adjacente à la sienne ;

[24] **ORDONNE** à Les Jardins Coursol de payer 350 $ à Gestion Prestantia inc., avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 20 novembre 2025, sans frais de justice ;

[25] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle de Les Jardins Coursol ;

[26] **CONDAMNE** Gestion Prestantia inc. à payer 178 $ à Les Jardins Coursol, avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis le 11 mars 2025, et 191 $ à titre de frais de justice[10].

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Date d'instruction : 20 octobre 2026

[10] Il s'agit du montant que le Syndicat a payé pour déposer sa réclamation.

2026 QCCQ 5633 (CanLII)