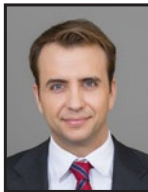


La diffamation en copropriété

M^e BRUNO BOURDELIN*
Avocat



Résumé

L'auteur se penche sur le traitement de la faute de diffamation dans le cadre de la copropriété par les tribunaux en procédant à l'analyse de dix jugements rendus entre 2002 et 2014. Cette analyse vise à illustrer le défi que représente la vie en copropriété en matière d'atteinte à la réputation en se penchant notamment sur la ligne parfois tenue entre la conduite normale des affaires de la copropriété, ayant parfois pour résultat la prononciation de propos qui ont pour effet de susciter des sentiments négatifs envers un individu, et la prononciation fautive de propos. L'auteur souligne le parallèle possible avec le débat municipal.

INTRODUCTION

En faisant¹ le choix de la vie en copropriété, le justiciable accepte, à la fois explicitement en adhérant à la déclaration de copropriété et tacitement en raison des droits et obligations inhérents qui découlent de la vie en copropriété, de voir ses droits restreints plus encore que ne le seraient les droits du propriétaire d'une maison individuelle.

Aux obligations du propriétaire de maison individuelle de ne pas troubler le voisinage au-delà des limites de la tolérance, et aux différentes lois et régulations municipales et environnementales, s'ajoutent en copropriété les restrictions addition-

nelles contenues dans la déclaration de copropriété², celle-ci étant composée d'un acte constitutif, d'un règlement de l'immeuble et de l'état descriptif des fractions. C'est dans les deux premières parties que se trouvent les restrictions principales à la jouissance de la propriété, ces restrictions pouvant même s'accompagner de clauses pénales qui confèrent un pouvoir coercitif utile.

Pour être valides, ces restrictions doivent être justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. L'une des restrictions les plus discutées en copropriété est celle relative aux animaux. Une autre restriction de plus en plus pertinente avec l'avènement des sites de location à court terme est la clause limitant la durée de location à une période minimale.

Par ailleurs, tandis que le voisin nuisible habitant en maison individuelle sera limité quant au nombre de voisins qu'il est susceptible de déranger, la vie en copropriété possède un effet multiplicateur résultant de l'augmentation de densité des occupants. Chaque partie privative de logement aura potentiellement plus d'une dizaine de voisins, tous susceptibles d'être dérangés par les bruits, odeurs ou fumées s'échappant d'un logement, et par toutes autres pratiques potentiellement incompatibles avec la vie en copropriété.

Les copropriétaires devront aussi administrer et gérer eux-mêmes, ou par l'entremise d'un gestionnaire engagé par le conseil d'administration au nom du syndicat de copropriété, un ensemble immobilier dépassant le million voire les dizaines de millions, tandis que le budget, géré par des administrateurs bénévoles la plupart du temps, pourra atteindre plusieurs centaines de milliers de dollars. Il existera nécessairement des différences d'opinions entre les administrateurs, ainsi qu'entre le conseil d'administration et les copropriétaires.

Finalement, le nombre d'acteurs en copropriété multiplie les interactions et, donc, les risques de tensions: le syndicat, les administrateurs, les copropriétaires, les locataires, les occupants, le promoteur, les personnes ayant participé à la construction de l'immeuble, le gestionnaire et les prestataires de services font tous partie d'un réseau complexe d'interactions et de conflits potentiels.

La copropriété constitue donc un terreau fertile au développement des tensions. Tandis qu'on évite de parler de politique et de religion en famille, les sujets qui fâchent doivent être nécessairement abordés en copropriété. Les rencontres dans les couloirs, les courriers électroniques ou encore les notifications aux portes de l'immeuble seront le médium parfait à l'augmentation des tensions jusqu'à leur paroxysme que constituent les menaces, les insultes, les accusations de fraude, puis les poursuites qui pourront en résulter.

Ce texte vise donc à étudier de quelle manière les tribunaux abordent le problème de la diffamation dans le cadre particulier de la copropriété.

* M^e Bruno Bourdelin est avocat au sein du cabinet Fiset légal. Il concentre sa pratique en conseil et litige immobilier. Il assiste et conseille régulièrement les syndicats de copropriété, gestionnaires, promoteurs et copropriétaires dans la sauvegarde de leurs droits.

1. *Krebs c. Paquin*, [EYB 1986-79567](#) (C.S.), propos du juge Greenberg:

[36] Quant à la copropriété des immeubles établie par déclaration, il s'agit d'un régime mixte de propriété individuelle et de propriété collective. Donc, le droit de propriété sur une partie exclusive est même moins absolu que le droit quasi-absolu [sic] de la propriété classique.

[37] À notre avis, si, comme insiste le procureur des défendeurs, il ne s'agit pas de la « vie de couvent » le procureur des demandeurs n'est pas loin de la vérité lorsqu'elle prétend que la vie en copropriété en est une « communautaire » ou « sociale ». Le propriétaire d'une partie exclusive exerce ses droits individuels dans un cadre collectif. [Nos soulignements]

2. Art. [1056](#) C.c.Q.

I- LES PARAMÈTRES DE LA DIFFAMATION

L'atteinte à la réputation pourrait être définie comme l'utilisation par un individu de sa liberté d'expression au point d'atteindre un autre individu dans son droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation :

[...] la liberté d'expression, pilier essentiel à notre démocratie, tempérée cependant par le droit de tout citoyen à l'honneur, la dignité et la réputation. La limite de l'un est la frontière de l'autre.³

Ces droits étant garantis par la *Charte des droits et libertés de la personne*, il n'existe pas, par définition, de hiérarchie entre la liberté d'expression et le droit à la réputation, tel que le rappelait encore récemment la Cour d'appel⁴.

L'arrêt de principe en matière d'atteinte à la réputation provient de la décision *Prud'homme c. Prud'homme*⁵ de la Cour suprême, quant aux paramètres de la diffamation :

1. la diffamation « consiste dans la communication de propos ou d'écrits qui font perdre l'estime ou la considération de quelqu'un ou qui, encore, suscitent à son égard des sentiments défavorables ou désagréables » ;

2. pour évaluer la nature des propos diffamatoires, il faut se demander si un citoyen ordinaire estimerait que les propos tenus, pris dans leur ensemble, ont déconsidéré la réputation d'un tiers ;

3. les propos évalués peuvent être diffamatoires par l'idée qu'elles expriment explicitement ou encore par les insinuations qui s'en dégagent ;

4. il faut se pencher sur le résultat des propos dans l'esprit de la personne qui les lit ou qui les entend, que les propos soient exprimés sous forme directe ou par la voie d'allusions, d'insinuations, d'ironie, sous forme conditionnelle, dubitative ou bien encore hypothétique ;

5. démontrer que les propos sont diffamatoires n'est pas suffisant. Il faut démontrer en outre que l'auteur des propos a commis une faute. Cette faute peut résulter de deux types de conduites :

i. la malveillance : le cas où le déclarant a sciemment, de mauvaise foi et avec l'intention de nuire, attaqué la réputation de la victime en cherchant à la ridiculiser, l'humilier, l'exposer à la haine ou au mépris du public ou d'un groupe ;

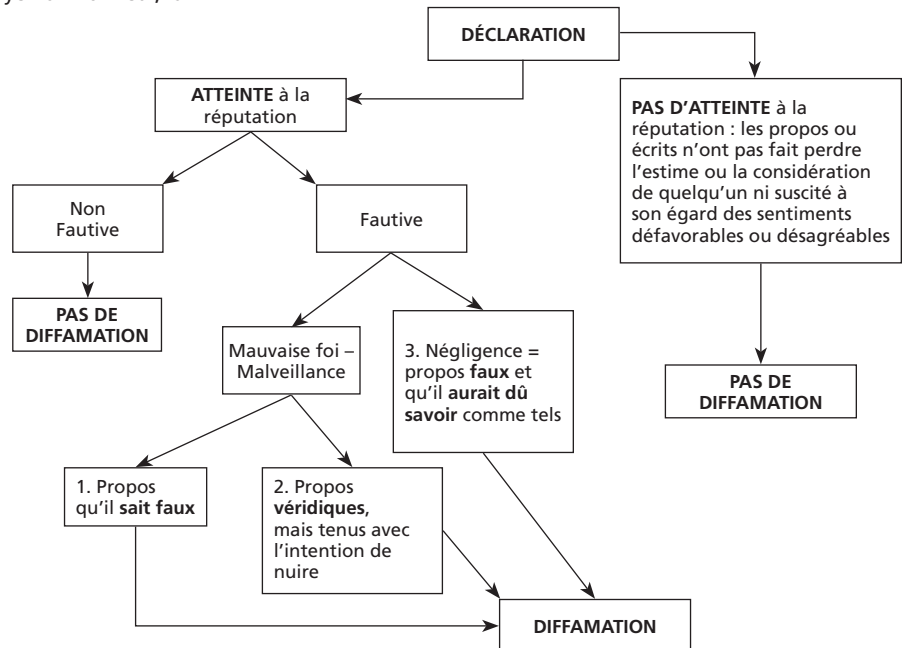
ii. la simple négligence : dans ce cas, le déclarant a porté atteinte à la réputation de la victime par sa témérité, sa négligence, son impertinence ou son incurie, sans pourtant avoir eu la volonté de nuire à la victime ;

6. des principes établis plus haut, il ressort trois situations susceptibles d'engager la responsabilité du déclarant de propos diffamatoires :

i. le déclarant malveillant qui prononce des propos désagréables tout en les sachant faux ;

ii. le déclarant négligent qui tient des propos désagréables alors qu'il aurait dû les savoir faux, une personne raisonnable dans les mêmes circonstances ayant eu des raisons de douter de leur véracité et s'étant abstenue de tenir de telles déclarations ;

iii. le déclarant médisant qui fait des affirmations défavorables, mais véridiques à l'égard d'un tiers ;



II- LA JURISPRUDENCE

A. *Nader c. Miller*

Dans la décision *Nader c. Miller*⁶, un copropriétaire poursuit les administrateurs de sa copropriété individuellement.

Le copropriétaire, en demande, poursuit individuellement les membres du conseil d'administration de son syndicat de copropriété, pour avoir publié un rapport annuel contenant des allégations fausses et trompeuses qui mettent en cause son intégrité et son honnêteté. Il demande au tribunal (1) d'ordonner aux administrateurs-défendeurs de se rétracter en envoyant un écrit à tous les copropriétaires, et (2) de condamner les administrateurs solidairement à verser au demandeur une somme de 12 000 \$ en dommages moraux et de 12 000 \$ en dommages exemplaires.

La communication incriminée est un rapport annuel annexé à l'avis de convocation à l'assemblée annuelle des copropriétaires. Ledit rapport présente la version des faits du conseil d'administration quant à la partie privative du copropriétaire-demandeur. Le rapport annuel, tel que rapporté dans le jugement, contenait les commentaires suivants :

7.4 Dossiers des rampes en verre et mains courantes (PHI-0 et PHI-1)

[...]

3. Au moment de la **découverte** du fait qui sera décrit plus loin, un des copropriétaires concerné était membre du CA 2011-2012 du Syndicat soit [le demandeur].

3. *Lafferty, Harwood & Partners c. Parizeau*, [2003] R.J.Q. 2758, [REJB 2003-48921](#) (C.A.).

4. *Sinotte c. Gagnon*, 2014 QCCA 1755, [EYB 2014-242367](#).

5. *Prud'homme c. Prud'homme*, 2002 CSC 85, [2002] 4 R.C.S. 663, [REJB 2002-36356](#), par. 33-36.

6. 2014 QCCS 5556, [EYB 2014-244709](#) [permission d'appeler rejetée].

4. Au cours du mois d'août 2012, le CA a appris que [le demandeur], sans en discuter ou en informer le CA au préalable, a contacté par courriel le chargé de projets du gestionnaire pour connaître le moment où la grue (Empire) devant servir au lavage de vitres extérieures des fenêtres en hauteur de l'immeuble allait venir sur les lieux.
5. Il apparaît que [le demandeur], administrateur et copropriétaire, voulait en toute vraisemblance faire coïncider la présence de cette grue et l'utiliser pour faire monter les mains courantes devant être installées sur les rampes en verre de sa terrasse et celle de l'autre copropriétaire concerné.
6. Or, la grue, payée par le Syndicat des copropriétaires était présente à une autre fin. Les copropriétaires concernés, selon les informations recueillies, ont indiqué qu'il n'en coûterait rien au Syndicat et qu'ils allaient défrayer le coût de la montée de leurs mains courantes.
7. Toutefois, pour le CA, qui n'en savait rien avant la découverte de ce fait, une situation de conflit d'intérêts, apparente ou réelle, pouvait exister.

[...]

11. Le Syndicat a donc entrepris de vérifier les circonstances et le droit qu'auraient obtenu en 1998 les copropriétaires des unités PH-0 et PH-1 de procéder à l'installation des rampes en verre. Comme dans le cas de l'installation de leurs verrières, aucun avis juridique préalable sur le droit de modifier la structure de l'immeuble n'a été demandé ni par le CA de l'époque ni par ces copropriétaires.

12. Le Syndicat a donc requis des copropriétaires concernés de fournir la documentation pertinente et appropriée dont la copie conforme et/ou l'original de la résolution du CA de 1998 et/ou de l'AGA de 1998 afin de justifier légalement une telle installation. Aucune preuve n'a pu être fournie de la part des copropriétaires sur l'existence de ces documents et l'administration n'en a pas davantage retracé l'existence.

[...]

16. Le CA a aussi avisé par écrit [le demandeur] de se retirer provisoirement du CA puisqu'une apparence de conflit d'intérêts avait été constatée. M. Nader a refusé, demandant même au CA de revoir ses conclusions et sollicitant une rencontre avec le CA pour en discuter. Cette proposition a été refusée par le CA pour raison évidente. Toutefois, une demande de rencontre formulée par M. Lachapelle a été reçue.

17. Le 10 septembre 2012, M. Lachapelle accompagnée [sic] de M^{me} Piette, administratrice démissionnaire du CA 2011-2012 a rencontré le gestionnaire et fait part de ses observations. [Nos caractères gras]

Il est souligné dans le jugement qu'avant la tenue de l'assemblée et après avoir pris connaissance du rapport, le demandeur avait demandé à faire rectifier les faits par la distribution d'un texte rédigé par ses avocats. Les défendeurs ont refusé de distribuer le texte du demandeur.

À la suite de cette série d'événements, le demandeur entreprend des procédures, alléguant que le rapport transmis était diffamatoire « en ce qu'il s'en dégage une nette impression de vouloir le discréditer auprès des autres copropriétaires en suggérant qu'il a tenté de tirer avantage de sa position au sein du CA pour profiter de la présence d'une grue pour son usage personnel [...] »⁷.

Madame la juge Grenier reprend les enseignements de l'arrêt *Prud'homme*⁸ de la Cour suprême, puis effectue une analyse alinéa par alinéa du rapport incriminé pour déterminer s'il existe des propos fautifs.

1. Une déclaration que les défendeurs savaient fausse ou auraient dû savoir fausse

De l'analyse du rapport, madame la juge Grenier conclut que les défendeurs ont commis une faute en s'attaquant sciemment à la réputation du demandeur en tenant des propos insidieux qu'ils savaient ou auraient dû savoir faux.

Aux paragraphes 60 et suivants du jugement, le tribunal prend en considération les moyens de défense des défendeurs, à savoir qu'en vertu de la déclaration de copropriété, (1) ils avaient des devoirs à remplir et que (2) ils sont exonérés de responsabilité. Puis, le tribunal se penche sur l'historique des relations tendues entre le copropriétaire demandeur et l'un des défendeurs (Miller), venant ainsi à conclure que Miller cherchait à régler ses comptes avec le demandeur et que les autres défendeurs ont approuvé son comportement.

Il ressort de l'analyse du tribunal que si les membres du conseil d'administration du syndicat s'étaient renseignés sur le fil des événements passés en 1999, ils auraient clos le débat et n'auraient pas communiqué des renseignements faux. Plus encore, lorsque le demandeur a demandé à fournir sa version des faits, on le lui a refusé.

2. La clause d'exonération de responsabilité des administrateurs

Le tribunal se penche ensuite sur la clause 24 de la déclaration de copropriété, d'exonération de responsabilité des administrateurs, selon laquelle un administrateur ne peut être tenu responsable sauf si les dommages résultent de son acte frauduleux et malhonnête. Le tribunal conclut que le fait de ne pas rechercher les renseignements pertinents au soutien des allégations tenues dans le rapport annuel à l'encontre du défendeur était fautif, ainsi au paragraphe 77 il est déclaré :

Les défendeurs ne peuvent échapper à leur responsabilité en invoquant leur propre turpitude. En tant que membres du CA, ils avaient le devoir de se renseigner adéquatement.

Le tribunal en vient donc à conclure qu'il y a eu diffamation au paragraphe 80 du jugement :

En résumé, le demandeur a convaincu le Tribunal que les propos tenus à son égard dans le rapport annuel (P-17) sont diffamatoires à la fois par l'idée qu'ils expriment et par les insinuations qui s'en dégagent: [...]

Au paragraphe 81, le tribunal se penche sur la question de faute sans égard à l'article 24 de la déclaration de copropriété :

De plus, le demandeur a démontré que les défendeurs, à l'exception de [l'un d'entre eux], ont commis une faute. [L'un des défendeurs], en rédigeant des propos qu'il savait ou aurait dû savoir faux, avec l'intention manifeste de nuire à la réputation du demandeur. Les autres défendeurs, en cautionnant aveuglément les propos [du défendeur en question] sans se donner la peine d'entreprendre des recherches sérieuses avant de porter des accusations qu'ils savaient ou auraient dû savoir menson-

7. *Id.*, par. 46.

8. *Supra*, note 5.

gères. Les trois défendeurs ont pris connaissance de la lettre que leur a fait parvenir l'avocat du demandeur la veille de l'assemblée annuelle du 28 novembre 2012. Ils avaient ainsi amplement le temps de se rétracter et d'éclairer les copropriétaires en ce sens. Non seulement ils n'ont rien fait, mais ils ont tout fait pour empêcher les copropriétaires de lire la lettre [...]

Finalement, sur les 12 000 \$ à titre de dommages moraux et les 12 000 \$ à titre de dommages exemplaires que réclame le demandeur, le tribunal admet d'office que la question de l'évaluation du préjudice pose un problème puis conclut qu'il y a lieu d'accorder dans les circonstances 5 000 \$ à titre de dommages moraux et 1 000 \$ à titre de dommages exemplaires, en plus de condamner les défendeurs à faire parvenir copie du jugement à tous les copropriétaires.

Nous pouvons tirer de ce jugement les conclusions suivantes :

- Les administrateurs ont été reconnus responsables pour avoir commis un acte diffamatoire en ce que :
 1. les propos tenus étaient faux ;
 2. et qu'ils auraient dû les savoir faux ;
 3. d'autant qu'il leur était possible de faire les vérifications adéquates dans le registre de la copropriété avant de publier le rapport annuel.
- L'un des administrateurs est visé plus particulièrement en ce qu'il aurait agi par malice, tandis que les autres auraient été fautifs par négligence.
- Conformément à l'article [1334](#) du *Code civil du Québec* au titre de l'Administration du bien d'autrui, les administrateurs sont tenus solidairement responsables même si un seul est le principal générateur du fait fautif.
- Le gestionnaire ne peut pas être tenu responsable « [...] il rendait des comptes à cette dernière ainsi qu'au Syndicat des copropriétaires. N'ayant aucun droit de vote au CA, il n'a pas pu approuver le rapport annuel et sa responsabilité personnelle n'a pas été engagée. L'action, quant à lui, sera rejetée »⁹. Cette conclusion est d'ailleurs conforme à la responsabilité du mandataire vis-à-vis du tiers que constitue un copropriétaire, mais souligne par la même occasion les risques additionnels courus par le gestionnaire endossant des fonctions de membre du conseil d'administration pour un syndicat de copropriété¹⁰.
- Le tribunal contourne la clause pourtant large d'exonération de responsabilité contenue à la déclaration de copropriété. Il n'est pas pourtant remis en question que les administrateurs agissaient dans le cadre de leurs fonctions. Pour retenir la responsabilité tant de l'administrateur considéré comme ayant agi de mauvaise foi, que celle des administrateurs ayant agi par négligence, la Cour explique succinctement qu'ils ne peuvent profiter de leur propre turpitude en se prévalant de la clause d'exonération de responsabilité.
- Le fait d'avoir refusé de se rétracter et de permettre au demandeur de publier sa propre version des faits constitue une considération aggravante.

9. *Supra*, note 6, par. 79.

10. Art. [2157](#) et [2158](#) C.c.Q.

B. Ramirez c. Leguerrier

Dans la décision *Ramirez c. Leguerrier*¹¹, le tribunal est saisi d'une réclamation en diffamation par deux copropriétaires contre trois administrateurs du syndicat de copropriété. En demande reconventionnelle, les trois administrateurs poursuivent à leur tour les deux copropriétaires pour diffamation.

Les copropriétaires-demandeurs réclament 25 000 \$ aux défendeurs à titre de dommages moraux pour atteinte à leur dignité, l'honneur, la vie privée, honnêteté et réputation, ainsi que la somme de 25 000 \$ à titre de dommages punitifs.

Les défendeurs contestent la réclamation et réclament à leur tour la somme de 15 000 \$ pour atteinte à la réputation, atteinte à la vie privée, dommages punitifs et remboursement d'honoraires extrajudiciaires.

Le litige entre copropriétaires prend sa source dans une affaire de terrain vacant acheté par le copropriétaire-demandeur alors qu'il était convoité par le syndicat de copropriété afin de l'exploiter à des fins de stationnement. Ledit terrain était utilisé jusqu'ici pour l'entreposage de conteneurs et le stationnement par certains copropriétaires en raison de la tolérance de l'ancien propriétaire du terrain. Le demandeur, lui-même copropriétaire et au courant des projets de son syndicat de copropriété de racheter le terrain, espérait toutefois tirer profit de son acquisition en louant l'espace aux autres copropriétaires.

Les discussions entre le demandeur et les administrateurs du syndicat s'enveniment :

Selon [l'une des administratrices], [le demandeur] se met à l'invectiver, à la traiter de folle, à blasphémer, l'accuser de dilapider les fonds de l'Association, ce qui est nié par [le demandeur] mais confirmé par [un autre administrateur].¹²

Puis :

[Le demandeur] est présent et dit à [l'administratrice en question] qu'elle est une « vieille c.... [sacre] de malade », « une mauvaise administratrice », « qu'elle dilapide les fonds de l'association » et « qu'elle a atteint à sa réputation ».¹³

Par la suite, le demandeur transmet une lettre à l'une des administratrices défenderesses : « Ceci démontre un manque de professionnalisme et une négligence inacceptable de la part de la présidente de notre association et me laisse sérieusement douter sur le niveau de compétence requis pour le poste que vous acceptez »¹⁴.

La Cour vient à relater un événement au cours duquel l'administratrice revenant alors seule chez elle rencontre le demandeur se mettant à l'invectiver alors qu'elle tente de l'éviter : « mais ce dernier va vers elle, la pointe, sacre, la traite de "mauvaise administratrice", "de folle", lui dit "qu'à cette heure il n'y a pas de témoin et qu'il peut dire ce qu'il veut" »¹⁵. Puis, les parties commencent à se photographier à plusieurs reprises.

À la suite de ces incidents et altercations, les administrateurs convoquent une assemblée des copropriétaires. Au cours de l'assemblée, le demandeur se propose comme administrateur,

11. 2014 QCCQ 9636, [EYB 2014-243349](#).

12. *Id.*, par. 57.

13. *Id.*, par. 74.

14. *Id.*, par. 79.

15. *Id.*, par. 82.

mais certains soulèvent qu'il est en « conflit d'intérêts » en regard du terrain vacant. Au cours de la même assemblée, une des défenderesses informe l'assemblée d'un incident impliquant le demandeur avec une autre copropriétaire et des injures et accusations qu'y aurait prononcées le demandeur.

Les tensions continuent de grimper jusqu'à ce que des menaces soient proférées par le demandeur à l'encontre d'une des défenderesses, aux dires de cette dernière qui dépose alors une plainte auprès du poste de police de Gatineau pour intimidation.

Après avoir établi les bases juridiques de la faute civile que constitue la diffamation, le tribunal se penche sur la notion de harcèlement en citant le *Dictionnaire de droit québécois et canadien*¹⁶:

Conduite vexatoire caractérisée par la répétition d'actes ou de paroles ou par des comportements qui sont intentionnellement offensants, méprisants ou hostiles à l'égard d'une ou de plusieurs personnes et qui entraînent des conséquences qui leur sont nuisibles.

Quant aux propos d'un des défendeurs auprès d'un tiers en regard du demandeur, voulant qu'il serait en conflit d'intérêts, le tribunal conclut ceci:

[...] le fait de croire et de dire d'un tiers que ce dernier est en conflit d'intérêts ne constitue pas de la diffamation, ni aucunement n'atteint à la réputation de ce tiers lorsque ces propos sont vrais (comme ils pouvaient l'être en l'instance) et que les propos sont tenus pour expliquer une position prise à titre d'administrateur d'un syndicat de copropriété confronté à une situation potentiellement conflictuelle.¹⁷ [Nos soulèvements]

Quant au reproche du demandeur à l'égard du défendeur Bernier pour avoir porté plainte auprès de la Ville, ce qui constituerait selon lui du harcèlement, le tribunal s'exprime ainsi:

Le fait, pour un citoyen de se plaindre du non-respect d'un règlement municipal par un tiers ne peut constituer de la diffamation, une atteinte à la réputation ou encore du harcèlement et ce, même dans le contexte du présent dossier.¹⁸

Quant à l'analyse des reproches à l'encontre d'une troisième défenderesse administratrice, le demandeur lui reproche de l'avoir accusé d'être violent au cours d'une assemblée des copropriétaires. Dans les faits, il s'agissait de l'assemblée au cours de laquelle les administrateurs ont démissionné. Lorsque plusieurs copropriétaires ont demandé des explications sur les motifs de leurs démissions, la défenderesse a alors fait référence à certaines altercations avec le demandeur qui aurait effrayé une copropriétaire un soir alors qu'il était seul. Le tribunal de conclure: « le motif des affirmations faites par madame Brousseau lors de l'assemblée était d'expliquer le contexte des démissions des administrateurs plutôt que de nuire au demandeur »¹⁹.

Dans le cadre de la demande reconventionnelle des défendeurs à l'encontre du demandeur, il est intéressant de se pencher sur le traitement par le tribunal de l'injure faite en privé:

- « Le fait d'injurier une personne et de critiquer ses actions dans le cadre d'une discussion privée tel que

la preuve le révèle ne constitue pas une faute au sens du *Code civil du Québec* »²⁰.

- Le tribunal « [...] ne peut conclure au fait que [le demandeur] ait commis une faute à l'endroit de celle-ci par ses paroles si désagréables et impolies qu'elles soient »²¹.
- En conclusion, tant la demande initiale que la demande reconventionnelle sont rejetées.

Quant à l'injure faite en privée, il est utile de se reporter aux arrêts de principe en matière de diffamation, et plus particulièrement aux motifs rendus par le juge Paul Vézina au paragraphe 101 dans l'arrêt *Calego International inc. c. Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse)*²², précité, pour conclure que celle-ci ne constitue certes pas une atteinte à la réputation, mais plutôt une possible atteinte à la dignité humaine.

C. *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer inc.*

Dans *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer inc.*²³, les demandeurs allèguent, dans le cadre d'un litige entre deux copropriétaires et leur syndicat vis-à-vis de transformations à l'immeuble, avoir été victimes d'une « cabale » de la part du syndicat à l'encontre de l'ajout qu'ils avaient effectué à leur partie privative.

Quoiqu'il ne soit pas reporté de propos spécifiques, la Cour s'exprime ainsi:

[56] Les Audet-Clavel soumettent que certains copropriétaires ont fait une cabale contre l'ajout de verrières. **Le Tribunal ne peut conclure que la cabale permettant de rallier des gens à son opinion constitue une démonstration de partialité ou de déni des droits d'autrui. La liberté d'expression est un droit fondamental et une cabale peut faire partie de l'exercice de ce droit dans la mesure où elle n'est pas fautive.**

[...]

[58] Il ressort clairement des propos tenus lors de l'assemblée des copropriétaires que certains d'entre eux favorisent la méthode dure contre les Audet-Clavel. Pourtant, tout cela n'est pas une démonstration que la majorité des copropriétaires agit avec l'intention de leur nuire ou au mépris de leurs droits.

[...]

[61] Il appartenait aux Audet-Clavel de démontrer l'abus de droit à l'égard de la modification qui les concerne. Ils ont réussi à démontrer que leur projet dérangeait et qu'ils ne se sont pas fait que des amis, mais le Tribunal ne possède pas de présomptions suffisamment graves, précises et concordantes pour conclure à la mauvaise foi ou à l'abus de droit. [Nos caractères gras et nos soulèvements]

Quoique cette décision ne fasse pas référence au reproche de diffamation, le tribunal se penche sur la notion de cabale vis-à-vis de la liberté d'expression.

La cabale est ainsi définie dans le Larousse: « Manœuvres, intrigues qui visent à provoquer le succès ou l'échec de

16. Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

17. *Supra*, note 11, par. 127.

18. *Id.*, par. 142.

19. *Id.*, par. 161.

20. *Id.*, par. 213.

21. *Id.*, par. 217.

22. 2013 QCCA 924, [EYB 2013-222298](#).

23. 2013 QCCS 4090, [EYB 2013-226096](#).

quelqu'un, d'une pièce, etc. ; ensemble de personnes qui soustiennent ces manœuvres »²⁴.

Nous suggérons qu'en faisant référence au terme « cabale », la Cour renvoie le lecteur à la dimension politique inhérente à la copropriété. Ainsi, l'emploi de « manœuvres » ou une certaine forme de propagande, dans le cadre de la vie et du fonctionnement en copropriété, visant à obtenir une certaine finalité, ne constitue pas une faute en soi, pour autant qu'elle ne soit pas fautive.

Quoiqu'il soit possible d'imaginer que l'utilisation de propos diffamatoires faux, ou que l'auteur devait savoir ou aurait dû savoir comme faux, puisse constituer une telle cabale fautive, la question des propos véridiques formulés avec l'intention de nuire pose problème. En effet, la définition de cabale renvoie à la notion d'une opposition entre les intérêts d'une ou plusieurs personnes ou groupes de personnes. On peut imaginer que s'il y a cabale – soit l'usage de manœuvres ou d'intrigues visant à provoquer le succès ou l'échec de quelqu'un –, il se sera prononcé des mots certes véridiques, mais dans l'intention de nuire. Dans ce cas de figure, il serait raisonnable de faire la différence entre les propos véridiques prononcés avec l'intention de nuire à l'adversaire personnellement, et les propos véridiques prononcés avec l'intention de nuire aux plans de l'adversaire, la ligne pouvant toutefois s'avérer ténue dans certaines circonstances.

D. Gagné c. Syndicat des copropriétaires le Val-des-Arbres

La décision *Gagné c. Syndicat des copropriétaires le Val-des-Arbres*²⁵ fait à nouveau état de la plainte pour propos diffamatoires d'un copropriétaire contre son syndicat de copropriété et ses administrateurs personnellement.

Le conflit prend sa source à l'occasion de travaux effectués à l'immeuble. Un groupe de copropriétaires mené par le demandeur décide alors de convoquer une assemblée extraordinaire en vue d'obtenir des informations additionnelles sur l'octroi du contrat. Pour ce faire, le demandeur poste une lettre en recommandé contenant les signatures nécessaires à la tenue de l'assemblée. Constatant que la livraison risque de prendre trop de temps, il va passer récupérer la lettre lui-même au bureau de poste avant qu'un administrateur ne vienne la prendre. Les administrateurs du syndicat reçoivent ainsi un avis de courrier recommandé, mais lorsqu'ils se présentent au bureau de poste, le courrier a déjà été récupéré. Les administrateurs identifient le demandeur comme ayant récupéré le courrier et lui transmettent une mise en demeure faisant état d'accusations pour diverses infractions au *Code criminel*, dont le vol de courrier.

La lettre de mise en demeure met le feu aux poudres. Le demandeur réclame une rétractation des propos tenus dans la lettre de mise en demeure ainsi que divers dommages pour atteinte à la réputation et dommages exemplaires.

Quant au contenu de la mise en demeure, quoique le tribunal se questionne quant à la nécessité d'envoyer la lettre de mise en demeure alors que le courrier recommandé a immédiatement été remis aux administrateurs, il s'exprime ainsi :

[32] L'envoi de la Mise en demeure ne cause aucun préjudice puisque les propos ne sont pas diffamatoires. De façon objective, un citoyen ordinaire comprend de la Mise en demeure que l'appropriation du courrier au bureau de Postes Canada peut entraîner des poursuites. L'appropriation est exacte et les conséquences aussi.

Puis le tribunal se penche sur les prétentions du demandeur voulant que les administrateurs auraient agi de manière à mettre le demandeur à l'écart au sein de la copropriété :

[36] Dès la réception des procédures, les administrateurs du syndicat, conformément à leurs règlements, informent tous les copropriétaires qu'une procédure est intentée par Gagné et François Gélinas contre le syndicat (pièce P-11). L'affaire est alors diffusée auprès de tous. Le conseil d'administration du syndicat prend des mesures afin d'éviter de parler publiquement de ce sujet, mais les rumeurs se répandent.

[37] Le secret quant à la nature des procédures est éventé et les quolibets à l'égard de Gagné ainsi que de sa conjointe débutent. Ils sont pointés du doigt. On cesse de les saluer. On ne monte plus avec eux dans les ascenseurs.

[38] Le petit village que constitue cette copropriété se transforme en maison de la zizanie. Gagné et sa conjointe se voient comme des parias, des pestiférés.

[...]

[41] C'est Gagné qui rend publique la polémique en intentant sa procédure en avril 2010. Il est donc en grande partie responsable de l'ambiance dont il se plaint et il est l'artisan de la diffusion publique des événements par sa procédure et des difficultés qui en découlent.

[43] Il n'y a pas d'atteinte à la réputation de Ghislain Gagné dans la Mise en demeure comme nous le mentionnions et il n'y a pas de faute. La mésentente larvée entre Gagné et le nouveau conseil d'administration n'ajoute rien au fait que cette Mise en demeure n'est pas transmise avec malveillance ni négligence. [Nos caractères gras]

Le tribunal en vient donc à conclure que la transmission de la mise en demeure, quoique faisant usage de propos forts et « saisissants pour le lecteur non rompu au langage juridique », rapporte des faits véridiques qui n'étaient pas rapportés avec malveillance ou négligence. Pour cette seule raison que les faits rapportés sont véridiques, le tribunal conclut qu'il ne s'agit pas de diffamation.

Quant à la mise à l'écart qui a suivi la prise des procédures par le demandeur, le tribunal explique que c'est ce dernier qui a rendu la polémique publique en intentant des procédures. Il n'y a donc pas d'acte fautif de la part du syndicat ou de ses administrateurs.

E. Valiquette c. Clouâtre

Dans l'affaire, *Valiquette c. Clouâtre*²⁶, il s'agit cette fois d'un litige entre deux copropriétaires au sein d'une copropriété de 60 unités d'habitation. La demanderesse réclame 52 229,04 \$ pour atteinte à sa réputation. Elle reproche au défendeur la

24. « cabale », *Larousse dictionnaire de français*, Paris, Société Éditions Larousse, en ligne, <<http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/cabale/11858?q=cabale#11702>>.

25. 2013 QCCS 5856, [EYB 2013-229796](#).

26. 2013 QCCQ 10701, [EYB 2013-226953](#).

rédaction et la diffusion de deux lettres au sein de sa copropriété ainsi qu'une plainte non fondée auprès de son ordre professionnel²⁷.

La demanderesse, comptable de profession, est administratrice au sein de la copropriété. Dans ce cadre, elle participe à la tenue des livres et à la comptabilité du syndicat.

C'est vers 2010 que les hostilités vont commencer, lorsque le défendeur se met à distribuer à toute la copropriété deux lettres accusant la demanderesse de diverses malversations.

La première lettre transmise aux 60 copropriétaires de l'immeuble contient notamment les passages reproduits ici :

[...]

En effet, plusieurs fautes administratives importantes ont été **volontairement** commises par ce Conseil.

[...]

Vous pourrez vous-mêmes constater les nombreuses erreurs et entourloupettes de ce conseil malhonnête.

[...]

Les fautes reprochées à celui-ci sont, entre autres.

1- **Fautes administratives graves** ; faux procès-verbal (désinformation), manipulation comptable (piger dans le fond de prévoyance pour acheter une thermo-pompe, pour boucler le budget 2009 et autres), contrats au noir, etc.

2- **Détournements de fonds** ; rémunérations ou salaires illégaux versés aux membres du C.A. en sus de leur **rémunération régulière, votée en assemblée générale annuelle** [...]

[...]

Conséquemment, les décisions prises lors de cette réunion dicteront les procédures à suivre dans les prochains mois, à savoir, entre autres, ces deux possibilités :

1- Le dépôt d'une plainte à la section des **crimes économiques** de la Sûreté du Québec pour fraude et détournements de fonds.

2- La demande d'une injonction interlocutoire pour empêcher le conseil actuel d'administrer notre immeuble (demande très dispendieuse).

En conclusion, si les membres de notre conseil ont besoin de **notre** argent pour payer **leur** condo, alors qu'ils les vendent !!!

La farce a assez duré.

[Les caractères gras sont ceux du document original]

Quant à la seconde lettre transmise aux copropriétaires, elle reprend le contenu de la lettre transmise par le défendeur au syndic adjoint de l'ordre des C.G.A. du Québec :

[...]

Nous, copropriétaires du [...] avons plusieurs raisons de croire que nous sommes victimes de malversations comptables de la part de [la demanderesse], C.G.A. et membre du conseil d'administration depuis novembre 2007.

En effet, les bilans des années 2008-09-10 comportent de nombreuses irrégularités et erreurs comptables. Celles-ci, venant d'un

conseil ayant un membre parmi votre confrérie, ne peuvent avoir été commises involontairement.

[...]

[Le défendeur], représentant plusieurs copropriétaires déçus et **choqués** de cette situation.

[Les caractères gras sont ceux du document original]

Pour sa défense, le copropriétaire explique avoir agi comme « copropriétaire responsable, inquiet et soucieux de la bonne administration » de sa copropriété, ainsi qu'en vue d'alarmer les copropriétaires et les pousser à être présents à l'assemblée des copropriétaires.

Quant à la plainte transmise à l'ordre professionnel de la demanderesse, il admettra qu'elle contient un mensonge.

Quant à la plainte transmise à l'ordre professionnel de la demanderesse, il admettra qu'elle contient un mensonge.

Le tribunal subdivise son analyse de la manière suivante :

1. Le préjudice

Dans le cadre de son analyse, le tribunal subdivise le préjudice en huit critères, tel que dégagé par la jurisprudence.

- La gravité intrinsèque de l'acte diffamatoire.
- La portée de l'acte diffamatoire relativement à celui qui en a été la victime.
- L'importance de la diffusion publique ainsi que le genre de personnes qui en auraient pris connaissance et les conséquences que la diffamation a pu avoir sur leur esprit et sur leur opinion à l'égard de la victime.
- Le degré de la déchéance plus ou moins considérable à laquelle cette diffamation a réduit la victime par rapport à son statut antérieur.
- La durée éventuelle et raisonnablement prévisible du dommage causé et de la déchéance subie.
- La contribution possible de la victime par sa propre attitude ou sa conduite particulière, à la survenance du préjudice dont elle se plaint.
- Les circonstances extérieures qui auraient pu, indépendamment de l'acte fautif, constituer, du moins en partie, la cause probante du préjudice allégué.

À l'égard du dernier point, le tribunal fait un parallèle intéressant avec la cause *Savard c. Lecompte*²⁸ dans laquelle la Cour avait conclu à une faute d'atteinte à la réputation lorsqu'une personne se faisait traiter de menteur à trois reprises lors d'une réunion du conseil municipal à laquelle assistaient plusieurs personnes.

2. La faute

Quant à la faute, le tribunal note les éléments factuels suivants pour y conclure :

- le défendeur n'a jamais demandé quelque information ni de copies de documents au préalable. Pire, le tribunal souligne le fait qu'avant 2010, le défendeur ne se soucie pas de la rémunération des administrateurs. Au contraire, le tribunal souligne qu'il n'assiste même pas aux trois assemblées annuelles précédentes;

27. Voir aussi *Poulin c. Caron*, 2015 QCCS 1297, [EYB 2015-250311](#) pour une analyse de l'atteinte à la réputation par un copropriétaire à l'encontre d'un autre copropriétaire, avocat, en faisant indûment une demande d'enquête à son ordre professionnel.

28. 2010 QCCQ 6808, [EYB 2010-177578](#).

- lorsque le défendeur avait demandé à un autre copropriétaire de cosigner ses lettres destinées à la collectivité, il essayait un refus;
- en ce qui concerne la comptabilité du syndicat, le défendeur ne fait que lancer des accusations et hypothèses infondées;
- et au juge d'ajouter :

[83] Peut-être le conseil a-t-il commis certaines erreurs mais ces erreurs n'autorisaient pas monsieur Clouâtre à agir de la façon dont il l'a fait en ne se souciant aucunement des conséquences que pourraient avoir ses gestes sur les autres.

[90] Les éléments sur lesquels [le défendeur] enquêtait et qui ont été révélés lors de l'audience ne justifient d'aucune façon son comportement et la teneur des lettres transmises aux copropriétaires.

- Finalement, le tribunal note que le défendeur a déposé la plainte pour punir la demanderesse de lui avoir tenu tête.

3. Les dommages

Quant aux dommages et intérêts, le juge souligne la difficulté de les quantifier et retient du témoignage de la demanderesse qu'elle a vécu une période de grand stress qui, dans une certaine mesure, perdure puisqu'elle habite toujours l'immeuble. Le juge note aussi que la diffamation fut relativement restreinte aux copropriétaires de l'immeuble et rien ne démontre qu'elle ait pu déborder de ce cadre.

Finalement, le tribunal octroie 15 000 \$ en dommages moraux et un montant additionnel de 7 000 \$ en dommages punitifs puisque le tribunal en vient à la conclusion que le défendeur a intentionnellement porté atteinte aux droits de la demanderesse.

F. Bérubé c. Simard

Le litige dans *Bérubé c. Simard*²⁹ ne se situe pas dans les paramètres de la copropriété, mais dans le cadre municipal. Quoique les tribunaux n'aient pas fait état dans leurs motifs de parallèle entre le monde municipal et le monde de la copropriété, nous suggérons qu'il revêt un certain intérêt pour les besoins de cette étude sur la diffamation. D'ailleurs, la décision *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer inc.*³⁰ peut être envisagée comme un point d'entrée quant à ce type de parallèle entre le monde de la copropriété et le monde municipal, par l'emploi par la Cour du concept de cabale.

Dans cette cause, des citoyens ayant choisi de se prévaloir de lois municipales affirment avoir fait l'objet de diffamation de la part du maire.

Aux fins de notre étude, il suffit de souligner que le juge cite l'arrêt de la Cour suprême *Reference Re Alberta Statutes*³¹ :

[TRADUCTION] La liberté de discussion est essentielle, dans un État démocratique, pour éclairer l'opinion publique; on ne peut la restreindre sans toucher au droit du peuple d'être informé, en ce qui concerne des matières d'intérêt public, grâce à des

sources indépendantes du gouvernement. Les nouvelles, ainsi que les opinions politiques des partis politiques qui luttent pour le pouvoir, doivent être publiées sans entraves. [...] La démocratie ne peut se maintenir sans son fondement : une opinion publique libre et la libre discussion, de par toute la nation et dans les limites que fixent le *Code criminel* et la common law, de toutes les affaires qui intéressent l'État.

Dans le même cadre de responsabilité de l' élu municipal, la Cour suprême s'exprimait ainsi dans *Prud'homme c. Prud'homme*³² :

Le recours en diffamation met en jeu deux valeurs fondamentales, soit la liberté d'expression et le droit à la réputation. **Aussi libre qu'il soit de discuter de sujets d'intérêt public, l' élu municipal doit agir en personne raisonnable. Le caractère raisonnable de sa conduite sera souvent démontré par sa bonne foi et les vérifications préalables qu'il aura effectuées pour s'assurer de la véracité de ses allégations.**

[...]

Dans l'ensemble, l'intimé a agi de bonne foi, dans le but d'accomplir son devoir d' élu municipal. Ses propos, bien que parfois durs à l'endroit des appelants, ont été prononcés dans l'intérêt public. **Ses propos sont demeurés à l'intérieur du cadre de son droit de commentaire, d'opinion et d'expression, comme administrateur, sur les affaires d'intérêt public de sa municipalité. Retenir la faute de l'intimé dans de telles circonstances minerait dangereusement le droit de libre discussion dans l'enceinte politique municipale et affaiblirait la vitalité de la démocratie locale.**

[...]

[16] L' élu municipal est l'acteur principal de la vie démocratique municipale. Choisi par les citoyens pour veiller aux intérêts de la collectivité, il assume diverses responsabilités, certaines prévues par la loi, d'autres inhérentes à la nature même de son mandat. Vu la nature élective de sa charge, l' élu municipal répond d'abord de son incapacité à relever les défis de son mandat envers ses électeurs. Toutefois, comme toute autre personne, l' élu municipal est susceptible de commettre, dans l'exercice de ses fonctions, une faute préjudiciable à des personnes en particulier. Comme elle ne peut trouver de réparation adéquate par la voie du scrutin, cette faute ne peut être sanctionnée efficacement que par les tribunaux judiciaires. Ceux-ci sont alors confrontés, en raison de la nature publique des fonctions de l' élu municipal, à la question de l'application du régime de responsabilité de droit commun à son acte individuel fautif.

[21] De façon générale, l' élu municipal est un administrateur de la corporation municipale (art. 47 de la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., ch. C-19, et art. 79 du *Code municipal du Québec*, L.R.Q., ch. C-27.1). **À ce titre, ses droits et ses devoirs sont ceux d'un mandataire. Aussi, dans le cadre de sa participation à l'action législative ou administrative du conseil, il n'est pas personnellement responsable de ses actes à moins qu'il n'ait agi frauduleusement ou avec une négligence grossière équivalent à une faute lourde.** Il n'est pas non plus responsable des actes *ultra vires* de la municipalité, sauf mauvaise foi ou intention de nuire de sa part (Jean, *loc. cit.*, p. 211; I. MacF. Rogers, *The Law of Canadian Municipal Corporations* (2^e éd. (feuilles mobiles)), p. 214.16). Toutefois, hors du cadre de l'action collégiale du conseil, l' élu municipal demeure en principe personnellement responsable de son acte individuel fautif.

[...]

[42] Dans une action en diffamation contre un élu municipal, la liberté d'expression revêt une singulière importance puisque le rôle de cet élu est intimement lié à la pérennité de la démocra-

29. 2011 QCCS 7564, [EYB 2011-217948](#).

30. *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer inc.*, *supra*, note 23.

31. [1938] R.C.S. 100.

32. *Prud'homme c. Prud'homme*, *supra*, note 5.

tie municipale. L'élu municipal est en quelque sorte le porte-voix de ses électeurs : il transmet leurs doléances à l'administration, d'une part, et les informe de l'état de cette administration, d'autre part (Gaudreault-Desbiens, *loc. cit.*, p. 486). Son droit de parole ne saurait être limité sans conséquences négatives sur la vitalité de la démocratie municipale, comme le souligne le professeur P. Trudel dans un article intitulé « Poursuites en diffamation et censure des débats publics. Quand la participation aux débats démocratiques nous conduit en cour » (1998), 5 *B.D.M.* 18, p. 18 :

La démocratie municipale suppose la confrontation des points de vue et les débats ouverts, parfois vigoureux et passionnés. Les échanges sur des matières controversées ne peuvent exister que dans un climat de liberté. Si les règles entourant le déroulement de pareils débats sont appliquées de manière à laisser craindre à ceux qui y participent d'être traînés devant les tribunaux, au moindre écart, la probabilité qu'ils choisissent de se retirer de la chose publique s'accroît.

[43] Cette liberté de parole n'est toutefois pas absolue. Elle est limitée, entre autres, par les exigences du droit d'autrui à la protection de sa réputation. Comme le soulignait le juge Cory dans l'arrêt *Hill c. Église de scientologie de Toronto*, 1995 CanLII 59 (CSC), [1995] 2 R.C.S. 1130, [REJB 1995-68609](#), par. 108, la réputation fait partie de ces attributs de la personnalité que doit protéger toute société démocratique soucieuse du respect de la personne :

Les démocraties ont toujours reconnu et révééré l'importance fondamentale de la personne. Cette importance doit, à son tour, reposer sur la bonne réputation. Cette bonne réputation, qui rehausse le sens de valeur et de dignité d'une personne, peut également être très rapidement et complètement détruite par de fausses allégations. Et une réputation ternie par le libelle peut rarement regagner son lustre passé. Une société démocratique a donc intérêt à s'assurer que ses membres puissent jouir d'une bonne réputation et la protéger aussi longtemps qu'ils en sont dignes.

[45] En conséquence, aussi libre qu'il soit de discuter de sujets d'intérêt public, l'élu municipal doit agir en personne raisonnable. Le caractère raisonnable de sa conduite sera souvent démontré par sa bonne foi et les vérifications préalables qu'il aura effectuées pour s'assurer de la véracité de ses allégations. Il s'agit là des balises de son droit de commentaire qui a été maintes fois reconnu par les tribunaux.

[60] En droit civil québécois, les critères de la défense d'immunité relative sont autant de circonstances à considérer dans l'appréciation de la faute. Par conséquent, **les seules règles applicables à l'action en diffamation intentée contre un élu municipal québécois demeurent alors les règles prévues au Code civil. Ces règles doivent cependant être appliquées de façon contextuelle en tenant compte des exigences liées à la fonction d'élu municipal et des contraintes spécifiques de l'administration municipale.** Elles peuvent aussi intégrer le contenu de l'autre défense proposée par l'intimé, celle de commentaire loyal et honnête, qu'il convient maintenant d'examiner.

[84] L'intimé n'a pas commis de faute. Il a pris la parole lors de la séance du 7 juillet 1997 pour faire savoir aux électeurs de Repentigny qu'il s'opposait à la décision du conseil de ne pas porter en appel le jugement annulant le règlement 1055. [...] **Dans l'ensemble, l'intimé a agi de bonne foi, dans le but d'accomplir son devoir d'élu municipal. Ses propos, bien que parfois durs à l'endroit des appelants, ont été prononcés dans l'intérêt public. L'intimé n'a pas abusé de son droit de commentaire et de discussion sur les affaires publiques intéressant la municipalité. Retenir la faute de l'intimé dans de telles circonstances minerait dangereusement le droit de libre discussion dans l'en-**

ceinte politique municipale et affaiblirait la vitalité de la démocratie locale. [Nos caractères gras]

Nous sommes donc d'opinion que les enseignements rapportés par la Cour suprême dans les deux arrêts précités sont d'intérêt dans le contexte de propos tenus par des administrateurs de copropriété dans le cadre de leurs fonctions.

G. *Syndicat de copropriété du 6950 Côte St-Luc c. Kos*

Le litige dans *Syndicat de copropriété du 6950 Côte St-Luc c. Kos*³³ rapporte la situation plus rare de la poursuite en diffamation par un syndicat de copropriété contre deux de ses copropriétaires, pour la somme de 30 000 \$.

On reproche aux défendeurs d'avoir mené une campagne d'intimidation, de harcèlement et de menaces à leur égard, à l'égard des autres copropriétaires, et des concierges de l'immeuble.

Le tribunal souligne :

[63] Vivre dans un immeuble en copropriété est une vie que l'on peut qualifier de communautaire ou sociale. Les propriétaires d'une partie exclusive exercent leur droit individuel dans un cadre collectif. Leurs reproches constants, le harcèlement incessant des défendeurs dénotent une intolérance à l'égard des différents membres de leur communauté. Ces derniers ont tenté de solutionner les problèmes lors de plusieurs rencontres et discussions de même qu'en leur adressant des avis écrits pour tenter d'améliorer la qualité de leur relation. Rien n'y fit.

[64] Les procureurs de la demanderesse soutiennent que les défendeurs ont causé intentionnellement au Syndicat et autres propriétaires un préjudice qui doit être compensé monétairement. [Nos soulignements]

Il est intéressant de noter que les défendeurs sont finalement condamnés à payer la somme de 5 000 \$ au syndicat de copropriété. La conclusion semble plutôt surprenante puisqu'il n'est pas explicité le préjudice souffert par le syndicat après qu'il fut expliqué que « les défendeurs ont causé intentionnellement au Syndicat et autres propriétaires un préjudice qui doit être compensé monétairement ».

Aussi, en raison du caractère de personnalité distincte entre un syndicat de copropriété et ses copropriétaires, nous nous questionnons quant à la possibilité d'octroyer des dommages-intérêts pour le préjudice subi par les copropriétaires en question sans qu'ils soient parties à l'action. Un syndicat représente certes la collectivité des copropriétaires, mais le syndicat peut-il vraiment réclamer la somme des préjudices soufferts par les copropriétaires individuellement ?

H. *Gagné c. Syndicat de copropriété condominium l'Escale*

Dans la décision *Gagné c. Syndicat de copropriété condominium l'Escale*³⁴, une copropriétaire entreprend notamment un recours en diffamation contre son syndicat de copropriété. Les conclusions en dommages pour atteinte à la réputation sont une des 24 conclusions distinctes requises par la demanderesse dans une procédure de 150 paragraphes, demandant aussi l'annulation de plusieurs assemblées et le remboursement de charges de copropriété.

33. 2008 QCCQ 8066, [EYB 2008-147992](#).

34. 2007 QCCS 1550, [EYB 2007-118072](#).

[28] Dans le cas qui nous occupe, il appert que l'un des administrateurs aurait été impoli à l'égard de la demanderesse lors d'une conversation téléphonique privée entre eux intervenue vers le mois de novembre 1999. Toutefois, dans le cours d'une assemblée subséquente des copropriétaires, la demanderesse, de son propre chef, aurait porté à la connaissance de tous cette conversation, réclamant alors des excuses « publiques » de l'administrateur fautif. N'ayant pas obtenu ce qu'elle réclamait, elle décide de poursuivre le Syndicat des copropriétaires pour diffamation dont la procédure d'origine a été déposée au greffe de la Cour le 23 décembre 2004, soit cinq années plus tard. Elle en profite alors pour demander l'annulation de l'assemblée du 26 octobre 2004.

[...]

[117] Il se trouve que c'est lors de l'assemblée du 15 novembre 2005 que la demanderesse rapporte les paroles injurieuses qu'aurait prononcées à son égard l'administrateur principal [...]. C'est lors de cette réunion qu'elle affirma tout haut, en s'adressant à [...], la phrase suivante : « Si vous vous excusez de m'avoir traitée de "grosse poufiasse", alors tout retombera à zéro ». Il est à se demander, comme le propose la défense, s'il ne devient pas clair alors que les procédures qui ont suivi constitueraient une espèce de vendetta personnelle ou encore qu'on pourrait interpréter son affirmation à l'assemblée comme si elle admettait par le fait même que c'est elle qui a porté atteinte à sa propre réputation. Cette affirmation de la défense semble corroborée par le témoignage de la demanderesse tenu hors Cour et au préalable en février 2005 (à la page 64). [Nos caractères gras]

Le tribunal finit par noter que c'est la demanderesse elle-même qui a fini par porter atteinte à sa réputation lors de l'assemblée. De plus, le tribunal note que le recours en diffamation aurait dû être entrepris contre l'administrateur qui l'a insultée et non contre le syndicat.

1. *Emery c. Beaudry*

Dans la décision *Emery c. Beaudry*³⁵, le tribunal est saisi d'une poursuite entre copropriétaires dans un immeuble de 110 unités et d'une moyenne d'âge de plus de 65 ans. Lorsque les propos en cause sont émis, les demandeurs sont administrateurs. Les défendeurs sont copropriétaires et deviendront par la suite administrateurs lors de l'assemblée extraordinaire votant la destitution des demandeurs.

Les demandeurs réclament une somme globale de 150 000 \$, se détaillant ainsi :

- Demandeur 1 : 25 000 \$ pour atteinte à la réputation, 25 000 \$ pour perte de revenus, 25 000 \$ en troubles et inconvénients et 25 000 \$ en dommages exemplaires ;
- Demandeur 2 : 20 000 \$ pour atteinte à la réputation, 10 000 \$ pour troubles et inconvénients, 10 000 \$ pour stress, angoisse et anxiété et 10 000 \$ en dommages exemplaires.

En 1999, les demandeurs sont élus administrateurs. Ils décident alors de rediscuter les termes du contrat de travail des concierges qui travaillent dans la copropriété depuis deux ans et dont la qualité des services est reconnue par tous.

Dans *Gagné c. Syndicat de copropriété condominium l'Escale*, le tribunal note que la demanderesse elle-même a porté atteinte à sa réputation lors de l'assemblée et que le recours en diffamation aurait dû être entrepris contre l'administrateur qui l'a insultée et non contre le syndicat.

C'est à la suite du refus des nouvelles conditions de travail proposées que les concierges sont congédiés et que les tensions commencent, menant ultimement à la destitution du conseil d'administration. Les copropriétaires dissidents commencent alors à se réunir en petits groupes dans le cadre de ce qu'ils nommeront les « assemblées de cuisine » au cours desquelles les copropriétaires expriment leur désaccord quant au congédiement des concierges. Ces assemblées aboutissent à la demande de la tenue d'une assemblée extraordinaire contenant sept attendus et traitant exclusivement du congédiement des concierges et de la destitution des

administrateurs. La demande d'assemblée qualifie la décision de grossière erreur risquant de coûter « une somme considérable d'argent au Syndicat donc aux copropriétaires ». Elle est signée par 55 copropriétaires.

Il s'ensuit diverses correspondances transmises à tous les copropriétaires et constituant le fondement du reproche des demandeurs.

Les principaux enseignements du tribunal :

[43] [...] Les demandeurs rappellent que la décision de congédier les concierges relevait de la responsabilité du Conseil d'administration et qu'elle n'a été que prétexte pour les défendeurs qui ont profité de l'occasion pour se livrer à une campagne de salissage et de dénigrement des demandeurs.

[44] Les défendeurs rétorquent qu'ils n'ont fait que prendre leurs affaires en main et user de leur droit d'opinion et d'expression au sein du Syndicat des copropriétaires.

Quant au contenu de la demande pour assemblée extraordinaire :

[48] [...] C'est l'expression d'un profond désaccord avec la décision du Conseil d'administration, du désaveu de cette décision par 55 des copropriétaires membres du Syndicat. C'est l'exercice par ces copropriétaires de leur droit d'exprimer leur opinion et, le cas échéant, d'exprimer leur désapprobation aux administrateurs qu'ils ont élus démocratiquement. Il faut garder à l'esprit que selon la preuve, les concierges avaient déjà manifesté leur intention d'intenter un recours auprès de la Commission des normes du travail.

[49] L'on peut aisément comprendre que les demandeurs aient pu être surpris, voire profondément choqués de constater que l'on voulait exiger leur destitution comme administrateurs par ce document R-4 pour une décision que le Conseil d'administration avait certainement le pouvoir de prendre. Mais cela ne relève aucunement de la diffamation. Ce document R-4 a été signé uniquement par des copropriétaires et n'a été distribué qu'à l'ensemble des copropriétaires et à personne d'autre.

[...]

[84] Le Tribunal conclut de l'ensemble de la preuve que l'écrit R-7 n'était pas faux. Les défendeurs ne faisaient rien d'autre, à titre de nouveaux administrateurs, que de rendre compte de la situation à l'ensemble des copropriétaires. Ils appuyaient chacun de leurs dires de référence à des annexes, à des documents et au rapport de l'expert Bourgault. Ils n'y allaient pas de sous-entendus ni de suppositions. Ils s'appuyaient sur des faits. Ce document n'a pas été distribué à d'autres personnes que les copropriétaires. Les défendeurs avaient non seulement le droit mais le devoir d'informer ces derniers de la situation. Nous ne sommes ici dans aucune des trois situations décrites

35. [REJB 2003-47147](#) (C.S.).

par la Cour suprême dans l'affaire *Prud'homme*. [Nos caractères gras; référence omise]

La correspondance aux copropriétaires du 23 octobre 2000 distribuée par les trois administrateurs:

[89] Certaines phrases sont pour le moins percutantes: « Vous m'avez menti »; « Quel est votre but que de faire peur aux gens? »; « Par votre attitude et par ce manque de transparence [...] »; « [...] décision arbitraire, cavalière, exécutée avec un manque de tact flagrant et inimaginable ». Prises hors contexte, il s'agit certes là d'affirmations qui pourraient être jugées diffamatoires et susceptibles d'engager la responsabilité de Philibert.

[90] Il faut voir qu'un climat de campagne électorale s'était déjà installé à l'intérieur des murs du 40, du Rhône [...]

[...]

[92] Il était en complet désaccord avec la décision de congédier les concierges et surtout, fulminait à l'idée qu'on lui dise qu'il devrait, comme copropriétaire, attendre leur départ pour en connaître les motifs véritables. « C'est de mon intérêt de savoir [...] » « Assez de cachettes, de la transparence s.v.p. » écrivait-il.

[93] Il concluait en écrivant à l'intention des administrateurs: « Vous n'avez plus ma confiance [...] » et en leur demandant de démissionner.

[94] Faut-il le répéter, cette lettre R-13 n'a été communiquée qu'aux autres copropriétaires et à personne d'autre.

[95] Dans les circonstances particulières du moment révélées par la preuve et amplement décrites plus haut, le Tribunal conclut que les propos tenus par Philibert dans cette lettre R-13 ne constituent pas une faute entraînant sa responsabilité envers les demandeurs. **Philibert n'a pas commis de faute en effet en exprimant auprès des seuls copropriétaires son désaccord avec la décision du Conseil d'administration** de congédier les concierges et son désaccord également quant à l'interprétation faite par les trois administrateurs, par le document C-2 en particulier, des démarches entreprises par une bonne partie des copropriétaires pour contester cette décision et exiger la tenue d'une assemblée spéciale. **Il s'agissait là d'une opinion exprimée par Philibert de façon légitime sur des sujets qui intéressaient l'ensemble des copropriétaires.** [Nos caractères gras]

La lettre du 20 décembre 2000:

[106] C'est dans le cadre de cette critique de la manière dont Emery s'est acquitté de la tenue de livres et de la comptabilité (petite caisse, fonds de prévoyance, etc.) que **Philibert écrit « Où est passé mon argent, M. Emery? ». Dans ce contexte précis révélé par la preuve – l'expert Bourgault témoigne à l'effet que la comptabilité n'était pas conforme aux règles de base et démontrait de l'insouciance – rien ne permet d'interpréter cette phrase comme voulant insinuer ou laisser sous-entendre que Emery aurait détourné des fonds du Syndicat. En somme cette lettre, ainsi replacée dans son contexte, n'accusait aucunement Emery d'être un voleur ni ne laisse sous-entendre qu'il en est un.**

[107] Philibert écrit à l'alinéa 6: « **À mon avis vous êtes plus doué pour gérer les tulipes, les fêtes, la piscine, la terrasse, que pour gérer mes finances.** » Prise hors contexte, cette phrase peut paraître n'avoir pour but que de ridiculiser et humilier, ce qui constituerait une faute de la part de son auteur. Il faut voir cependant que dans sa lettre R-9, c'est Emery lui-même qui référerait spécifiquement à ces items en énumérant les « innombrables réalisations » du Conseil d'administration à l'époque où il était président et gérant du Syndicat.

[108] Le caractère diffamatoire de l'écrit doit s'apprécier selon une norme objective et, comme l'enseigne la Cour suprême dans l'affaire précitée de *Prud'homme*, il faut « se demander si un citoyen ordinaire estimerait que les propos tenus, pris dans

leur ensemble, ont déconsidéré la réputation d'un tiers ». À cet égard, il est particulièrement intéressant de noter que l'une des copropriétaires, Aline Baron, entendue comme témoin pour les demandeurs, précise avoir eu la réaction suivante en prenant connaissance de cette lettre R-8: « Je voyais que Philibert n'était pas content de la gestion du Conseil d'administration du Syndicat ».

[109] De l'avis du Tribunal, c'est de cette manière qu'il faut considérer la lettre R-8 prise dans son ensemble et à la lumière du contexte particulier révélé par la preuve: **une critique légitime, bien qu'acérée, par un copropriétaire à l'égard de la gestion des affaires du Syndicat par son Conseil d'administration et en particulier par son président, critique qui n'a pas été diffusée par son auteur à d'autres personnes que les autres copropriétaires eux-mêmes.**

[110] La responsabilité de Philibert ne saurait être retenue quant à cette lettre R-8.

[111] Le Tribunal conclut de l'ensemble de la preuve que les demandeurs n'ont pas fait la preuve des fautes reprochées aux défendeurs. Nous ne sommes pas ici en présence de l'une ou l'autre des trois situations décrites par la Cour suprême au paragraphe 36 de l'affaire précitée de *Prud'homme*. Compte tenu du contexte particulier dans lequel les propos ont été tenus, les défendeurs n'ont pas abusé de leur droit à la libre discussion et à la critique légitime de l'administration des affaires du Syndicat par les demandeurs qu'ils avaient démocratiquement élus. **Conclure ici à une faute des défendeurs, dans le contexte établi par la preuve, risquerait de miner ce droit à la critique et à la discussion au sein de l'entité démocratique que constitue le Syndicat des copropriétaires.** [Nos caractères gras; références omises]

Il est possible par ce dernier paragraphe de faire le parallèle avec l'emploi de l'expression « cabale » dans la cause *Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer inc.*³⁶ et la cause *Bérubé c. Simard*³⁷ en matière de diffamation dans le cadre des débats municipaux.

J. Papadopoulos c. Syndicat des copropriétaires « Le Sieur Lafontaine »

Dans la décision *Papadopoulos c. Syndicat des copropriétaires « Le Sieur Lafontaine »*³⁸, le tribunal est saisi d'une poursuite en diffamation pour 30 000 \$ par une copropriétaire contre son syndicat et l'un de ses administrateurs: « Elle reproche à Jacques Pelletier de lui avoir tenu des propos grossiers et blessants et d'avoir faussement publicisé qu'elle est responsable d'un acte de vandalisme sur une porte d'ascenseur. »

Au cours d'un échange entre la demanderesse et l'administrateur défendeur, elle prétend s'être fait insulter, lui déclarant d'un ton sec: « f*ck you », ce qui est nié par le défendeur.

Par suite de la dispute, on constate plusieurs méfaits dans l'immeuble, dont des graffitis et des marques de rayures dans l'ascenseur. Le défendeur soupçonne alors la demanderesse et fait publier l'avis suivant dans l'immeuble:

AVIS À TOUS LES RÉSIDENTS

VANDALISME À LA PORTE D'ASCENSEUR

JEUDI MATIN LE 8 AVRIL 1999

ENTRE 10.15 hres et 10.35 hres a.m.

CETTE FOIS-CI, NOUS POUVONS IDENTIFIER SANS ÉQUIVOQUE LA PERSONNE RESPONSABLE DU VANDALISME EFFECTUÉ AU

36. *Supra*, note 23.

37. *Supra*, note 29.

38. [EYB 2002-33366](#) (C.Q.).

MOYEN D'UNE CLEF PUISQU'ELLE AVAIT UN TROUSSEAU DE CLEFS DANS LES MAINS LORSQU'ELLE A QUITTÉ L'ENTRÉE DU CONDO DU GESTIONNAIRE. DES MOTS GROSSIERS FURENT PRONONCÉS À SON DÉPART.

VOTRE GESTIONNAIRE AVAIT PAR HASARD PRIS LE MÊME ASCENSEUR DEUX MINUTES AVANT L'ARRIVÉE À SA PORTE DE CETTE PERSONNE EN FURIE À CAUSE D'UNE PROCURATION REFUSÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AVANT LE (bis) TENUE DE NOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE QUI A EU LIEU HIER SOIR. VOTRE CONCIERGE CONSTATAIT LES DOMMAGES À 10.45 hres.

DES POURSUITES SERONT INTENTÉES, DANS LES PLUS BREFS DÉLAIS POUR DOMMAGES À LA PROPRIÉTÉ D'AUTRUI PAR LE SYNDICAT PUISQU'IL Y A DES LIMITES À VOULOIR SE FAIRE JUSTICE SOI-MÊME.

VOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le tribunal tire les conclusions suivantes :

[26] Georgia Papadopoulos réclame des dommages pour les paroles injurieuses qu'aurait prononcé [*sic*] Jacques Pelletier à son égard dans l'entrée de son appartement. Il y a prépondérance de preuve à l'effet que les deux parties ont eu des paroles peu respectueuses l'une à l'égard de l'autre. La discussion n'était pas publique et il n'y a qu'un voisin de palier qui entend des éclats de voix et des termes injurieux de part et d'autre. **La discussion privée, même si elle est blessante ne saurait en l'occurrence entraîner de responsabilité, la faute étant commune et les conséquences indiscernables.**

[27] Il en va différemment de l'affiche qui certes a été vu, lu et discuté par les résidents. La demande n'a pas établi le nombre de ceux-ci, mais on peut certes présumer qu'ils dépassent la dizaine.

[28] Jacques Pelletier ne cherche pas à nuire ni à faire du tort à Georgia Papadopoulos. Son but est de calmer les membres du Syndicat des copropriétaires qui ont subi dans le passé plusieurs méfaits. Cependant, **en circonscrivant si bien l'auteur visé**, tous et chacun étaient amenés à conclure à l'identité de la personne en cause. **Dès lors, Georgia Papadopoulos se sent visée, regardée, observée et jugée. Elle est mal à l'aise d'aller au comptoir de nettoyage et de circuler dans l'édifice.**

[29] Le président et l'exécutif du Syndicat ont décidé de la culpabilité, sans donner la chance à l'accusée de s'expliquer. Il y a accusation en menaçant de procédures judiciaires. Si on a trouvé l'accusée, à quoi bon déclarer qu'il y aura poursuite ? L'affichage a certes donné une publicité à un acte malveillant dont on ne pouvait que présumer d'un responsable. Dénoncer une présumée coupable c'était porter atteinte à la réputation de cette dernière. L'affiche dissipait tout doute; elle condamnait une personne aux yeux de la petite communauté des résidents. Alors que déjà, le Syndicat était en guerre judiciaire avec le père, en trouvant la fille responsable, on l'entraîne elle aussi, dans la guerre de tranchées. En matière de diffamation, même si les énoncés sont vrais, il y a matière à faute, si le but est de nuire à la victime. Dans les circonstances, même si le but de la diffusion n'est pas de nuire, la conséquence fut la même.

[32] Quel fut l'impact de ce comportement sur la demanderesse ? Le milieu physique est restreint, la communauté est limitée. Déjà le père de la demanderesse subit le boycottage des copropriétaires. Il dira qu'il a vendu le comptoir pour permettre à sa fille d'aller séjourner en Grèce, elle qui était enceinte à cette époque. Cette dernière, à part de se sentir observée et jugée, elle n'élabore pas sur ses séquelles psychologiques.

[33] On n'a pas établi le nombre de personnes qui ont pu lire l'affiche. Leur nombre est celui des membres que l'on voulait aviser que les méfaits cesseraient, vu le succès d'une présumée enquête. La diffusion est donc limitée. Le but n'est pas de nuire, mais de prévenir les copropriétaires de la fin des méfaits. L'affichage dans un ascenseur dure une dizaine de jours.

[34] **Les parties sont dans un environnement belliqueux. La demanderesse qualifie l'incidence de « silly ». Toutes ces circonstances amènent le Tribunal à accorder une somme plutôt symbolique de 1 000,00 \$ en terme de dommages moraux.**

[35] **Le but de l'affichage n'est pas de nuire à la personne visée. Il ne s'agit pas non plus d'une faute lourde. C'est, avant tout, une mauvaise lecture d'évènements et surtout une absence de considération des conséquences pour la personne visée.** Pour calmer une clientèle, on manque de respect et on porte atteinte à la réputation d'une personne. Cette absence de considération est une faute, mais on ne peut la qualifier de faute lourde. Il n'y a donc pas lieu d'accorder des dommages exemplaires.

[36] **Le président ayant agi pour et au nom du Syndicat, après avoir consulté l'exécutif, l'action sera accueillie seulement contre le Syndicat.** [Nos caractères gras]

CONCLUSION

La conclusion la plus évidente de cette étude jurisprudentielle de la diffamation dans un contexte de copropriété est qu'en dépit de demandes en dommages souvent importantes, les montants alloués dépassent rarement 10 000 \$ à moins de circonstances exceptionnelles telles que la tenue de propos diffamatoires auprès de personnes tierces à la copropriété, voire par la demande malicieuse d'enquête contre un copropriétaire ou un administrateur auprès de son ordre professionnel. Au contraire, le fait que les propos diffamants soient tenus dans le seul cadre de la copropriété constitue un facteur tendant à limiter le préjudice subi par la personne diffamée.

Il est aussi intéressant de constater que quoique la plupart des recours en diffamation se conduisent entre un copropriétaire et son syndicat et/ou les administrateurs personnellement, le recours du syndicat de copropriété pour l'atteinte à la réputation subie par lui-même et ses copropriétaires a été accueilli.

Finalement, nous soulignons une certaine tendance des tribunaux à prendre en compte le caractère politique et la nécessaire tenue de débats démocratiques pour remettre en contexte la tenue des propos en cause. Bien qu'acribes, des propos ne seront d'ailleurs pas diffamatoires pour autant dans ce contexte. À cet égard, dans la cause de 2014 *Nader c. Miller*³⁹, la Cour supérieure semble toutefois marquer un certain durcissement tant en termes de sommes allouées à titre de dommages dans un cas où pourtant les propos s'étaient limités à l'enceinte de la copropriété, qu'en regard de la condamnation des administrateurs en dépit du fait qu'ils agissaient dans le cadre de leurs fonctions et qu'ils bénéficiaient d'une clause d'exonération de responsabilité pourtant large. Il sera donc intéressant de suivre le traitement par les tribunaux de ce jugement dans le futur.

39. *Supra*, note 6.