

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-018711-085  
(500-17-015638-037)

DATE : Le 28 janvier 2009

---

CORAM : LES HONORABLES JOSEPH R. NUSS J.C.A.  
YVES-MARIE MORISSETTE J.C.A.  
LISE CÔTÉ J.C.A.

---

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CHÂTEAU RENAISSANCE**  
APPELANT — Défendeur / demandeur reconventionnel

c.

**LES INDUSTRIES D'ORCINI LTD.**  
INTIMÉE — Demanderesse / défenderesse reconventionnelle

et

**HOWARD BROWNSTEIN**  
MIS EN CAUSE – Mis en cause / défendeur reconventionnel

---

### ARRÊT

---

[1] **LA COUR**; — Statuant sur l'appel d'un jugement interlocutoire rendu le 30 avril 2008 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Jacques Gauthier), qui déclare valides les dispositions concernant la répartition des charges communes contenues à la Déclaration de copropriété enregistrée le 27 février 1986, à l'encontre de l'immeuble situé 6339 rue St-Hubert à Montréal;

[2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;

[3] Pour les motifs du juge Morissette, auxquels souscrivent les juges Nuss et Côté;

[4] **REJETTE** l'appel, avec dépens.

09 037 031

---

JOSEPH R. NUSS J.C.A.

---

YVES-MARIE MORISSETTE J.C.A.

---

LISE CÔTÉ J.C.A.

Me Louise Comtois  
GASCON & ASSOCIÉS  
Pour l'appelant

Me Neil Gary Oberman  
Me Éric Kirshner  
MICHELIN & ASSOCIÉS  
Pour l'intimée

Date d'audience : Le 24 octobre 2008

---

## MOTIFS DU JUGE MORISSETTE

---

[5] Dans le cadre d'un litige amorcé par l'intimée en 2003 pour faire déclarer invalides des avis de cotisation relatifs aux charges communes d'un immeuble détenu en copropriété, les parties se sont entendues le 8 mars 2007 pour soumettre à un juge de la Cour supérieure deux questions reproduites dans le jugement de première instance<sup>1</sup>.

[6] Seule la première de ces deux questions demeure pertinente dans le pourvoi de l'appelant. En réponse à cette question, le jugement de première instance statue en ces termes :

[44] **DÉCLARE** valides les dispositions concernant la répartition des charges communes contenues à la Déclaration de copropriété enregistrée le 27 février 1986, à l'encontre de l'immeuble situé au 6339 rue St Hubert à Montréal;

Par ses conclusions, l'appelant demande maintenant à la Cour d'appel de se prononcer en sens contraire et de déclarer que ces mêmes dispositions de la déclaration de copropriété (la Déclaration) sont sans effet parce qu'elles contreviendraient à l'article 1064 du *Code civil du Québec*. Cette question est celle-là même que devait trancher le juge de première instance et il la formule sans ambiguïté possible aux paragraphes [6] et [13] de ses motifs.

[7] Pour les raisons qui suivent, je suis d'avis qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris et de rejeter le pourvoi.

### **Chronologie du dossier et trame factuelle**

[8] La Déclaration de copropriété ici en cause a été enregistrée, comme on l'a vu, le 27 février 1986. L'intimée était alors promoteur du projet de copropriété et propriétaire de 3 des 16 unités résidentielles, ainsi que de toutes les unités commerciales.

[9] En 1995, l'appelant retenait les services d'une notaire pour s'assurer que la Déclaration ne contrevient pas au droit nouveau. Les dispositions concernant le droit de vote des copropriétaires furent alors modifiées pour satisfaire aux exigences de l'article 1092 C.c.Q.

[10] Aucun autre changement ne fut apporté à la Déclaration à cette époque.

---

1 2008 QCCS 1865.

[11] Jusqu'en 2002, les contributions aux charges communes étaient calculées et payées par tous les copropriétaires selon les pourcentages prévus à la Déclaration. Celle-ci ne fixe pas les contributions en proportion de la valeur relative de chacune des fractions mais selon une formule apparemment fondée, en partie sinon en totalité, sur les dimensions des parties privatives, mais que la preuve actuellement au dossier ne permet pas d'élucider complètement.

[12] En 2002, le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires émettait des avis de cotisation en utilisant non pas les pourcentages établis par la Déclaration mais les valeurs relatives des fractions (comme le prévoit l'article 1064 C.c.Q.), sans cependant que la Déclaration ne soit modifiée.

[13] La contribution de l'intimée, pour les unités commerciales qu'elle détient, passa alors d'un total de 40,21 % à un total de 66,56 % des charges communes, soit de 9 863,16 \$ par an à 25 170,72 \$ par an. C'est là l'origine du litige entre les parties.

### **Genèse de la demande**

[14] Face à cette augmentation, l'intimée s'adressa à la Cour supérieure en 2003 pour faire déclarer invalides les avis de cotisation émis en 2002. Dans sa contestation et demande reconventionnelle, l'appelant demandait par la suite que les dispositions de la Déclaration relatives à la répartition des charges communes soient déclarées invalides parce que contraires à l'article 1064 C.c.Q.

[15] Les deux « questions » ultérieurement soumises à la Cour supérieure figurent dans le jugement de première instance dans les termes précis où elles furent énoncées par les parties. Elles sont formulées, textuellement, comme suit<sup>2</sup>:

1. L'application des articles 441 b) du Code civil de la province de Québec, des articles 1041 et 1064 du Code civil, et de l'article 53 de la loi sur l'application de la réforme du Code civil.

4. Les demandes d'ordonnance de sauvegarde du Syndicat.

[16] Le pourvoi, je le répète, ne porte plus que sur la première question. Elle s'est d'ailleurs quelque peu modifiée pendant la procédure en cours. Ce n'est plus l'application de la loi nouvelle qui est en litige – l'article 53 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*<sup>3</sup> est clair : « la copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi est régie par cette loi » – mais bien les effets de celle-ci : l'application de l'article 1064 C.c.Q. à la Déclaration de copropriété prive-t-elle d'effet les dispositions qui lui sont contraires?

---

2 *Ibid.* au paragr. 9.

3 L.Q., 1992, c. 57.

[17] Les termes ainsi utilisés par l'appelant reprennent mot à mot le texte de l'article 5 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* :

5. Les stipulations d'un acte juridique antérieures à la loi nouvelle et qui sont contraires à ses dispositions impératives sont privées d'effet pour l'avenir.

Selon l'appelant, cet article est la clef de ce pourvoi. Deux éléments essentiels s'y retrouvent : la nature impérative de la disposition en jeu mais également le problème de l'écoulement du temps en fait et en droit.

[18] Il est donc opportun de se pencher en premier lieu sur la nature impérative de l'article 1064 C.c.Q., avant d'examiner l'effet de la prescription et de répondre à la question dont la Cour est saisie.

### **La nature impérative de l'article 1064 C.c.Q.**

[19] Il ne peut y avoir de doute sur ce point car la jurisprudence est unanime : l'article 1064 C.c.Q. est d'ordre public<sup>4</sup>. Je fais miens les motifs de la juge Thibault, alors de la Cour supérieure, lorsqu'elle écrivait ce qui suit dans l'affaire *Noël c. Syndicat des copropriétaires Domaine Rive St-Charles*<sup>5</sup> :

Suivant les principes d'interprétation juridique, le caractère impératif d'une disposition se dégage d'indices formels utilisés dans la rédaction de la disposition ou encore du caractère et de l'objet de la loi. À cet égard, le professeur P.A. Côté observe :

Si le texte n'est pas aussi explicite que ceux dont il vient d'être fait état, le tribunal essaiera néanmoins de tirer du texte de la loi des indices de la volonté du législateur de permettre ou non la dérogation. Parmi ces indices formels, deux sont souvent invoqués : l'emploi du mot « doit » (en anglais, « shall ») et la rédaction en forme prohibitive.

Il est en effet possible de rédiger une même disposition sur un ton plus ou moins impératif et la forme de la rédaction pourra influencer sur le jugement porté par un tribunal quant au caractère impératif ou supplétif d'une disposition. Ainsi, on peut écrire : « Avant de

---

4 Voir : *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des Copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, J.E. 2006-1224 (C.A.) aux paragr. 65 et suiv., *Noël c. Syndicat des copropriétaires Domaine Rive St-Charles*, [1997] R.J.Q. 3057, p. 3058 et suiv., *Gâteau c. Syndicat de la copropriété 415 St-Gabriel*, [1998] R.J.Q. 1553 (C.S.), aux paragr. 33 et suiv., *Dufromont c. Syndicat des copropriétaires du Manoir du carrefour*, [1999] R.D.I. 713, p. 715 et suiv., *Syndicat des copropriétaires de Verrière 1 c. Bombardier*, J.E. 99-1614 (C.S.) aux paragr. 90 et suiv., confirmé en appel, [2001] R.D.I. 20 (C.A.).

5 *Ibid.*, p.3061 et suiv.

procéder à la saisie, le créancier donne avis [...] » ou : « Avant de procéder à la saisie, le créancier doit donner avis [...] » ou encore : « Le créancier ne peut procéder à la saisie qu'après avoir donné avis [...] ».

[...]

*À défaut d'indices formels, le juge devra se tourner vers le caractère et l'objet de la loi pour déterminer s'il est possible d'y déroger valablement par contrat.*

La *Loi d'interprétation* énonce, à son article 51, la distinction entre une obligation absolue et une obligation facultative :

*Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.*

En l'espèce, les termes utilisés tant à l'article 1064 C.c.Q. qu'aux articles 5 et 53 de la *Loi sur l'application du Code civil* montrent que le législateur entendait conférer à la disposition en cause le caractère de force exécutoire : « *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction...* » (1064 C.c.Q.). La *Loi sur l'application du Code civil* (L.A.) prévoit l'assujettissement immédiat de la copropriété à la loi nouvelle et privent d'effet les dispositions qui y dérogeraient : « *La copropriété divisée d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la Loi nouvelle est régie par cette loi...* » (53 L.A.) et « *Les stipulations d'un acte juridique antérieures à la loi nouvelle et qui sont contraires à ses dispositions impératives sont privées d'effet pour l'avenir.* » (5 L.A.). Cette règle transitoire confère aux dispositions qu'elles visent un caractère obligatoire, en raison des motifs qui ont dicté leur introduction au *Code civil du Québec* :

*(...) L'article tient compte du fait que le nouveau code civil, de même que les lois qu'il modifie, comportent des dispositions qui s'imposent au citoyen malgré toute stipulation contraire, là où le droit antérieur était muet ou, encore, permettait aux intéressés de déroger à ses dispositions. La règle qu'il pose se justifie en raison des motifs mêmes, d'intérêt général ou particulier, qui ont dicté à l'origine l'introduction des nouvelles dispositions et leur caractère d'ordre public.*

L'objet de l'article 1064 C.c.Q. est d'empêcher la fixation de contributions arbitraires au détriment de l'ensemble des copropriétaires. Il vise l'établissement de celles-ci en fonction d'un critère objectif soit la valeur relative de leur fraction.

Le fait qu'une seule exception à ce principe ne soit permise à l'article 53 de la *Loi sur l'application du Code civil* permet de conclure que le législateur entendait conférer un caractère obligatoire à cette disposition.

[20] Dans le cadre de ce pourvoi, la question a été soulevée de savoir si l'ordre public dont il est question ici en est un de direction ou de protection. Les conséquences de cette qualification sont importantes. En effet, une règle d'ordre public de direction entraîne la nullité absolue de l'acte juridique qui y contrevient et la confirmation (ou ratification) d'un tel acte est impossible; une règle relevant de l'ordre public de protection entraîne quant à elle une nullité relative, l'acte en cause pouvant être confirmé<sup>6</sup>.

[21] Dans le cas qui nous concerne, c'est-à-dire celui de l'article 1064 C.c.Q., il ne peut s'agir que de l'ordre public de protection<sup>7</sup>.

[22] Les parties en auraient d'ailleurs convenu en première instance. En effet, si l'on se tourne vers les commentaires du ministre de la Justice, on voit que cette disposition, selon les articles 1417 et 1419 C.c.Q., ne vise pas « l'intérêt général, [c'est-à-dire] ce qui est pour le bien public à l'avantage de tous »<sup>8</sup>, mais vise « les intérêts privés ou particuliers »<sup>9</sup> des copropriétaires parties à une déclaration de copropriété<sup>10</sup>.

[23] Relevant de l'ordre public de protection, l'article 1064 est une disposition « impérative » de la loi<sup>11</sup>. Mais qu'en est-il ensuite de l'application de l'art. 5 de la *Loi sur l'application*? Puisqu'il n'est pas douteux qu'il est ici applicable, comment doit-on procéder pour priver d'effet les stipulations antérieures à 1994 et aujourd'hui contraires à l'ordre public?

### **L'action en nullité, la prescription et le *statu quo***

---

6 Voir l'analyse que fait le juge Crépeau dans *Gareau*, *supra* note 4 aux paragr. 32 et suiv.; voir également BAUDOUIN, Jean-Louis et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6<sup>e</sup> éd. par P.-G. Jobin avec la collaboration de N. Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 416 et suiv.

7 Voir *supra* 4 les arrêts *Verrière* et *Dufromont*, à la p. 720. Voir également *Emmar Construction inc. c. Syndicat La centrale*, 2007 QCCS 6533 (jugement du juge Brian Riordan, J.C.S.), au paragr. 5.

8 Québec (prov.), Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice : le Code civil du Québec*, Tome 1, Québec, Publications du Québec, p. 860.

9 *Ibid.*, p. 862.

10 Voir sur les notions d'ordre public de protection et de direction, BAUDOUIN, *supra*, note 6 p. 211 et suiv.; voir également GHESTIN, Jacques, *Traité de droit civil, Les obligations, Le contrat*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1980, p.89 et suiv.

11 Pour la distinction entre les notions d'ordre public et les règles impératives, voir GHESTIN, *supra*, note 10 aux paragr. 97 et suiv. : « Les lois d'ordre public englobent toutes les lois impératives »; voir également COTÉ, Pierre.-André et Daniel JUTRAS, *Le droit transitoire, sources annotées*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, à jour le 1<sup>er</sup> février 2008 (envoi n<sup>o</sup> 18) aux p. 1/2-28 et suiv.; voir également HÉLEINE, François : « Écrits sur le droit transitoire : les dispositions impératives de l'article 5 de la loi d'application » (1995) 1 C.P. du N. 90.

[24] L'article 5 de la *Loi sur l'application* demande interprétation car son sens n'est pas immédiatement évident : en affirmant que les stipulations d'un acte juridique antérieures au nouveau *Code civil* et contraires à ses dispositions impératives sont privées d'effet pour l'avenir, l'article prend en compte les conséquences de la loi nouvelle, mais il ne mentionne pas que les justiciables ont un délai pour demander au tribunal la nullité des stipulations en question<sup>12</sup>. En effet, l'avenir mentionné à l'article 5 n'est pas immédiat et n'entre en scène que lorsque le juge prononce la nullité de la stipulation.

[25] Se posait donc, de façon liminaire et avant de considérer la validité des dispositions en cause, la question de savoir si le recours en nullité que l'appelant prétendait exercer par voie de défense et de demande reconventionnelle était prescrit.

[26] Le juge de première instance a conclu que le recours en question était de nature personnelle, qu'il était, de ce fait, prescriptible en trois ans à compter de la connaissance de la cause de l'invalidité – en occurrence, le 1<sup>er</sup> janvier 1994 – et qu'en l'espèce, formé longtemps après l'expiration de ce délai de trois ans, il était donc prescrit<sup>13</sup>. Ce faisant, il s'est appuyé, notamment, sur les propos de la juge Bich dans l'arrêt *Estuaire*<sup>14</sup>.

[27] Mais l'appelant, au dernier paragraphe de son exposé, soulève l'argument suivant, que je cite :

La situation juridique ne commandait pas l'application des articles 2925 et 2927 C.c.Q.; si oui, le juge de première instance devait alors considérer l'article 2882 C.c.Q. et accepter le moyen de nullité soulevé par l'appelant malgré la prescription alléguée.

[28] L'art. 2282 C.c.Q. dispose comme suit :

**2882.** Même si le délai pour s'en prévaloir par action directe est expiré, le moyen qui tend à repousser une action peut toujours être invoqué, à la condition qu'il ait pu constituer un moyen de défense valable à l'action, au moment où il pouvait encore fonder une action directe.

Ce moyen, s'il est reçu, ne fait pas revivre l'action directe prescrite.

[29] Bien qu'il soit énoncé avec laconisme, l'argument que formule l'appelant dans le dernier paragraphe de son exposé équivaut à invoquer la survie de l'exception de nullité.

---

12 PINEAU, Jean, Danièle BURMAN et Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 4<sup>e</sup> éd. par Jean Pineau et Serge Gaudet, Montréal, Éditions Thémis, 2001, aux p. 361 et suiv.

13 Voir les articles 2725 et 2527 C.c.Q.; voir également les paragr. 32 et suiv. du jugement entrepris, *supra*. note 1.

14 *Supra*, note 4, *Estuaire* au paragr. 73.



[30] Une demande d'annulation par voie d'exception est une demande d'annulation d'un acte juridique en défense à une action en exécution. Contrairement à une demande d'annulation par voie d'action, prescriptible en trois ans, l'exception est imprescriptible<sup>15</sup>. Mais il y a risque de se méprendre, comme semble le faire l'appelant, et d'assimiler la demande en nullité soulevée en demande reconventionnelle à une exception, ce qui procurerait à l'appelant un « droit continu » – pour citer de nouveau son exposé – de demander, par l'application de l'article 5 de la *Loi sur l'application*, que les stipulations de la Déclaration contraires à l'article 1064 C.c.Q. soient déclarées sans effet pour l'avenir.

[31] La méprise tient au fait que toutes les demandes en nullité plaidées en défense ne sont pas des exceptions au sens de l'article 2882 C.c.Q. Dans les faits, deux éléments essentiels réfutent la conclusion que recherche ici l'appelant. En premier lieu, comme on le verra ci-dessous, appliquer en l'espèce l'imprescriptibilité à la demande en nullité aurait comme conséquence de remettre en question le fondement de la règle codifiée par l'article 2882 C.c.Q. En second lieu, la situation actuelle n'en est pas une où l'intimée demande l'exécution d'un contrat après une longue période d'inexécution et où l'appelant demande au contraire que soit entérinée l'inexécution – deux éléments essentiels de l'équation. En réalité, la Déclaration a été appliquée depuis 1986 et elle a été confirmée en 1994 par toutes les parties au pourvoi jusqu'en 2002 au moins.

[32] Les auteurs Pineau, Burman et Gaudet expliquent en ces termes le fondement de la règle codifiée par l'article 2882 C.c.Q.<sup>16</sup> :

Cette règle [...] sert à éviter des procès inutiles: si les parties n'étaient pas assurées de *toujours* pouvoir invoquer l'annulation du contrat en défense, elles pourraient être tentées d'exercer une action en annulation «préventive», alors même qu'aucune demande en exécution du contrat n'aurait été faite. On aboutirait ainsi à la situation absurde d'une partie qui, de peur de voir son droit de demander l'annulation se prescrire, prendrait la peine de faire annuler le contrat avant même de savoir si son cocontractant tient toujours à ce qu'il soit exécuté. Le caractère perpétuel de l'exception permet donc à celui qui désire invoquer la nullité de l'acte de ne rien faire tant et aussi longtemps qu'aucune demande en exécution du contrat n'est faite. Paradoxalement, l'imprescriptibilité de l'exception favorise donc le *statu quo*, ce qui est le but même de la prescription.

[33] Cette analyse a été reprise récemment par la Cour dans l'arrêt *Loranger c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*<sup>17</sup>. L'appelant n'a pas considéré cet arrêt dans son argumentation mais, en l'espèce, il vide la question de l'exception et de la prescription.

---

15 *Supra*, note 12, p. 363.

16 *Ibid.*, p. 363.

17 2008 QCCA 613.

[34] Un passage de doctrine établissant les fondements de l'article 2882 C.c.Q., et qui est analysé dans l'arrêt *Loranger*, mérite d'être reproduit ici. L'auteur Aubert, commentant un arrêt récent de la Cour de cassation sur l'exception de nullité, délimite l'essence de ce principe de la façon suivante<sup>18</sup>:

[...] la prescription de l'action fait obstacle à la remise en cause de la situation née de *l'exécution du contrat*, de même la perpétuité de l'exception s'oppose à la remise en cause de la situation qui est résultée de *l'inexécution prolongée du contrat* entaché d'une cause de nullité. Dans les deux cas c'est une préoccupation de stabilité des situations acquises qui prévaut : *quieta non movere*.

[35] En l'occurrence, la situation est analogue à celle étudiée dans l'arrêt *Loranger*, car l'appelant, s'autorisant non pas de la Déclaration mais de la loi, a émis des avis de cotisation demandant à l'intimée de payer une cotisation qui ne correspondait pas à la situation acquise, celle-là même qu'avait constituée la Déclaration. L'intimée demande à la Cour que la situation qui prévalait avant les avis de cotisation de 2002 soit confirmée, c'est-à-dire que la validité de la Déclaration soit constatée et déclarée alors que les parties s'y sont conformées pendant des années. En demandant la nullité des dispositions de la Déclaration, l'appelant, bien qu'en défense, ne demande pas à la Cour de confirmer une situation acquise, comme c'est le cas dans une action en nullité d'un contrat inexécuté, mais bien de remettre en question la situation qui prévaut depuis 1986. Si « la préservation du *statu quo*, c'est-à-dire des situations juridiques acquises ou qui paraissent légitimement l'être, s'inscrit (...) parmi les finalités de la règle »<sup>19</sup>, alors il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 2882 C.c.Q. ici, l'appelant étant celui qui tente d'attaquer le *statu quo*.

[36] On peut d'ailleurs citer sur ce point le Professeur Ghestin, dans un passage d'une teneur semblable à celle du commentaire voisin d'Aubert. Il confirme que la finalité de l'exception ne peut pas faire obstacle à celle de la prescription<sup>20</sup>:

L'action vise à détruire les situations acquises par l'exécution du contrat. En revanche l'exception fait obstacle à l'exécution d'un contrat qui par définition, n'a pas été exécuté. Elle assure le maintien du *statu quo*, ce qui rejoint le but de la prescription.

Le Professeur Martineau remarque dans le même sens<sup>21</sup>:

---

18 AUBERT, J.-L., « Brèves réflexions sur le jeu de l'exception de nullité » in *Mélanges offerts à Jacques Ghestin – Le contrat au début du XXI<sup>e</sup> siècle*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2001, p. 20.

19 *Supra*, note 17, au paragr. 41.

20 *Supra*, note 10, p. 739.

21 MARTINEAU, P., *La prescription*, Montréal, Les presses de l'Université de Montréal, 1997, p. 247.

Cette règle de l'imprescriptibilité des exceptions s'explique facilement lorsqu'on se rappelle le fondement de la prescription extinctive qui est l'inaction du titulaire d'un droit ou d'un recours, sa négligence à l'exercer pendant un certain temps. Or celui qui est en droit d'opposer une exception ne peut le faire que lorsqu'il est attaqué. Jusque-là, il n'a aucune raison d'agir; il ne commet aucune négligence.

[37] La situation entre les parties se résume à ceci. À partir de 1994, l'appelant avait ou pouvait penser avoir<sup>22</sup> une raison d'agir. Il aurait pu apporter les changements nécessaires à la Déclaration en ce qui concerne la quotité des charges communes et le faire dès l'entrée en vigueur du nouveau Code, ou encore lorsque l'occasion s'est présentée au moment de la vérification effectuée par la notaire. Il ne l'a pas fait et a plutôt attendu plusieurs années pour manifester son insatisfaction avec le contenu de la Déclaration. « Ne pas le faire, après un certain laps de temps, dénote *a priori* une certaine négligence<sup>23</sup>. » Négligence que la prescription a pour but de sanctionner<sup>24</sup>. Il n'y a donc aucune raison de croire que le recours de l'appelant était soustrait à la prescription triennale des articles 2925 et 2927 C.c.Q.

[38] En outre, le dossier fournit une illustration parfaite d'une « renonciation tacite à exercer un droit d'ordre public de protection, par simple défaut de le faire valoir en justice pendant un temps significatif et alors que la partie est pleinement consciente de ses droits »<sup>25</sup>. Le droit de l'appelant de demander la nullité des clauses qu'elle prétend contraires à l'art. 1064 s'est éteint et la prescription était acquise le 1<sup>er</sup> janvier 1997. Le juge de première instance ayant conclu dans ce sens, il n'y a pas lieu d'intervenir.

### Conclusion

[39] Pour ces motifs, je rejeterais l'appel avec dépens.

---

YVES-MARIE MORISSETTE J.C.A.

---

22 Il est difficile d'en juger puisque, comme je l'ai dit plus haut au paragraphe [11], le dossier tel qu'il est constitué devant nous ne permet pas de déterminer avec certitude quelle était la formule de fixation des contributions aux charges communes.

23 BAUDOUIN, *supra*, note 6, p.1092.

24 MARTINEAU, *supra*, note 21, à la p. 240 : « La prescription se présente comme la sanction de la négligence du titulaire d'un droit. »

25 BAUDOUIN, *supra*, note 6, p.233.