

Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest, 1999 CanLII 10504 (QC CQ)

Date : 1999-05-17

Dossier : 500-22-010495-979

Autres citations : EYB 1999-12694; [1999] RJQ 1830

Référence : Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest, 1999 CanLII 10504 (QC CQ), <<http://canlii.ca/t/1kkl>>, consulté le 2016-06-10

- Cité par 0 documents
- Afficher le sommaire
- [PDF](#)
- Email
- Tweet
- Share

REJB 1999-12694 - Texte intégral

CITATION: Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat [Northcrest](#)

COUR DU QUÉBEC (Chambre civile)

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
NO : 500-22-010495-979**

DATE : 1999-05-17

EN PRÉSENCE DE :

BRIGITTE CHARRON , J.C.Q.

Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal

Demanderesse

c.

Syndicat Northcrest

Défenderesse

Charron J.C.Q.:-

1 LA COUR, ayant entendu la preuve au mérite, examiné le dossier, les procédures et les pièces, rend jugement comme suit:

2 Le 8 septembre 1997, le Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal, partie demanderesse, intente une action par laquelle elle réclame de la partie défenderesse, le Syndicat Northcrest, une somme de 17 188,38 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle aux motifs, principalement, que la partiedéfenderesse, en tant qu'employeur au sens du décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics dans la région de Montréal, [R.R.Q. \[1981\] c. D-2, r.39](#), faisait exécuter par ses salariés des travaux assujettis au dit décret dans le territoire visé tout en payant ses salariés à un taux inférieur à celui prévu par le décret.

3 La demanderesse réclame donc le paiement de la somme de 14 323,65 \$, somme due par la partie défenderesse, selon elle, à ses salariés de même qu'une pénalité de 20 % soit 2 864,73 \$ établissant le montant total dû à 17 188,38 \$.

4 Tous les faits étant admis, seule demeure la question de droit énoncée comme suit: Pour sa défense le Syndicat Northcrest allègue principalement qu'elle est une personne morale constituée en vertu des dispositions du [Code Civil du Québec](#) conformément à une déclaration de copropriété dont le rôle est d'assurer la gestion des parties communes d'une copropriété résidentielle. Cette personne morale regroupe, suivant la preuve, la collectivité des copropriétaires et a pour objet la conservation de l'immeuble situé au 6300-6301 PlaceNorthcrest, à Montréal, et doit procéder à l'administration et l'entretien des parties communes de l'immeuble pour la protection des intérêts communs des copropriétaires. L'édifice du 6300-6301 Place Northcrest est connu et désigné comme les phases VI et VII du Sanctuaire du Mont-Royal et constitue un immeuble strictement résidentiel comportant 218 unités d'habitation généralement habités par les copropriétaires.

5 La défenderesse soulève principalement que l'immeuble résidentiel, détenu en copropriété divise, situé au 6300-6301 Place Northcrest, n'est pas couvert par le décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics dans la région de Montréal puisque le dit immeuble ne constitue pas un édifice public au sens dudécret suivant la définition même apparaissant au décret.

6 En revanche, essentiellement, s'appuyant sur de nombreuses décisions, le Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics fait valoir que ce n'est pas la nature de l'activité exploitée par l'employeur qui détermine son assujettissement au décret susmentionné mais le travail effectué par les personnes concernéesainsi que le territoire qui y est visé.

7 À cet égard, la juge Tourigny de la Cour d'Appel du Québec, dans l'affaire *Entreprises Nipo Inc. c. Comité paritaire d'installation d'équipement pétrolier du Québec*, J.E. 94 T-599, déclarait à la page 6 de son jugement:

Puisqu'il faut tenir compte «de la nature du travail effectué et non pas seulement de la qualité ou du statut des parties» afin de savoir s'il y a assujettissement à la loi, comme le souligne la Cour Suprême dans *Com. (Ind. Constructions) c. C.T.C.U.M.* [1986 CanLII 33 \(CSC\)](#), [1986] 2 R.C.S. 327, 338, il ne fait, selon moi, aucun doute que le genre de travail effectué par les employés de Nipo correspond à celui décrit dans les dispositions pertinentes.

8 De l'opinion de cette Cour, le travail ici effectué par les salariés, étant constitué de diverses activités, n'en serait pas pour autant exempt de l'application du décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics de la région de Montréal, puisque, selon la preuve, pour l'essentiel il s'agit de travaux du type de ceux assujettis au dit décret.

9 Cependant, la vraie question ici soulevée par le débat porte plutôt, tel qu'exprimé précédemment, sur l'assujettissement d'un édifice résidentiel privé.

10 Établissant d'abord qu'il n'y a pas de doute que l'endroit, où est établie la propriété visée, est situé à l'intérieur du champ d'application territorial du décret. C'est alors que se pose la question de savoir si l'employeur est un “employeur professionnel”, or cette expression désigne au sens du décret un employeur qui a à son emploi un ou des salariés visés dans le champ d'application du décret. On revient donc à la définition d’“édifice public”, or le décret définit un “édifice public” comme étant, suivant une longue énumération, à l'article 1.01 a):

1.01 a) «édifice public» une école, un collège, une université et tout autre maison d'enseignement spécialisée ou non; un centre hospitalier, une clinique, un asile, une maison de convalescence et tout autre établissement destiné à dispenser au public tout genre de service de santé; un centre local de service communautaire (CLSC), un centre de réadaptation ou de réorientation, un centre de services sociaux, un centre d'accueil, un orphelinat, une crèche, une garderie, un jardin d'enfants, une colonie de vacances et tout autre établissement dispensant des services à caractère social; une église, une chapelle, un couvent, un monastère, un noviciat, un ouvroir, un patronage, un refuge, une maison de repos, une maison de retraite, une salle de spectacle, un cinéma, un théâtre, un cabaret, un café, un club, un bar, un restaurant, un café-concert, un music-hall, une salle à manger, une cafétéria, une taverne, une brasserie et toute autre salle de divertissement public; un hôtel, un motel, une auberge; une salle de conférence, une salle municipale et toute autre salle de réunions publiques; une exposition, une foire, une kermesse; les estrades situées sur un champ de course ou utilisées pour des divertissements publics, sportifs ou autres, une arène, un arène et tout autre édifice utilisé pour les rencontres sportives; une usine, une industrie, un atelier, une manufacture, un entrepôt et tout autre établissement à caractère industriel; un édifice gouvernemental, un bureau, un édifice à bureaux, une banque, une caisse ou autre institution financière de même type; un magasin, un centre commercial, un mail, un tunnel et tout autre établissement commercial semblable; une gare, un terminus de transport aérien, maritime, ferroviaire ou routier; une bibliothèque, un musée, un bain public et tout autre édifice du même type ou de même nature; une maison à plusieurs

appartements ou logements; tout autre lieu semblable à un des édifices mentionnés dans cet article ou utilisés comme tel;

11 Comme on peut le voir cette définition est extrêmement large et très détaillée, elle s'applique également à “tout autre lieu semblable à un des édifices mentionnés dans cet article ou utilisés comme tel”, d'où le raisonnement jusque là tenu par certains tribunaux appelés à se pencher sur cette question pour ce qui est du décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics de la région de Montréal et en particulier par cette Cour dans le jugement rendu par le juge Pierre Verdy.

12 Il est donc utile ici de mentionner que, le 3 mai 1998, ce dernier rendait un jugement dans l'affaire du *Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics c. Sol Chadnick et als* «Sunnybrooke Towers condominium» où il rejetait la prétention des défendeurs à l'effet qu'une “maison à plusieurs appartements ou logements” détenue en copropriété divise ne serait pas comprise dans cette définition, pas même dans le dernier membre de la définition qui ajoute “tout autre lieu semblable” vu qu'il s'agit de droits personnels privés, de propriétés privées spécifiques.

13 Or, dans son jugement la Cour décide “que la définition ne réfère pas du tout à la qualité des occupants qu'ils soient propriétaires ou locataires. On ne doit considérer que l'immeuble lui-même, la définition n'étant pas restreinte.”

14 Il apparaissait donc à la Cour, tout à fait évident “qu'une telle propriété est une “maison à plusieurs appartements ou logements”.”

15 La Cour ajoute également que:

Mais, même si par tout autre raisonnement on en venait à la conclusion qu'un immeuble, parce qu'il est divisé en unités de copropriété divise, n'entre pas strictement dans le cadre d'une “maison à plusieurs appartements ou logements”, force nous serait de conclure qu'au moins un tel immeuble est un lieu semblable à une “maison à plusieurs appartements ou logements”. La maison est absolument identique (sic), sauf que la question des titres de propriété diffère. Il s'agirait alors d'un lieu semblable, s'il n'était pas simplement compris dans la définition qui est claire, complète et sans restriction aucune.

16 En conséquence, la Cour accueillant l'action du Comité paritaire condamnait les défendeurs à payer une somme d'argent tel que requis.

17 Il est également utile de rappeler que récemment d'autres juges de la Cour du Québec, principalement dans l'application du décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics de la région de Québec ont émis un avis contraire, en particulier le juge Guy Pinsonneault dans l'affaire du *Comité paritaire c. NetcoTech*, J.E. 93T-358 (C.Q.)p.9, qui a considéré qu'il n'y a pas lieu d'interpréter aussi largement la définition d'“édifice public”.

Or, dans le cas présent, le législateur a choisi, en énumérant les lieux qui constituent des “édifices publics” au sens 1.01 du Décret, de procéder par une énumération plutôt que par définition comme il l'a fait par exemple pour l'expression “travail d'entretien”.

S'il a procédé ainsi, c'est qu'il ne voulait pas extensionner le champ de juridiction du Décret à d'autres lieux que ceux spécifiquement mentionnés au paragraphe c de l'article 1.01.

18 En examinant les faits de l'affaire qui lui était soumise, la Cour en vient à la conclusion que les édifices qui faisaient l'objet d'un examen, à l'exception d'un édifice administratif, ne pouvaient être considérés comme des édifices publics.

19 De même dans la décision rendue par cette Cour dans l'affaire *Comité paritaire C.G.S.F. c. Sanibec Inc.*, J.E. 92T-1052 (C.Q.) pp.5 et 6, le juge Alexandre Louis Lesage énonce en particulier que la portée du décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics de la région de Québec est différente de celle du décret sur le personnel d'entretien de la région de Montréal et ce, en raison de l'énumération différente qui y est faite.

Les mots “restaurant” et “salle à manger” utilisés à la description d'édifice public au décret s'appliquant à la région de Montréal ne se retrouvent pas à la description du décret de la région de Québec pour édifice public.

20 Considérant cela, la Cour était d'opinion qu'elle ne pouvait permettre l'application de la notion d'“édifice public” à ce qui n'y était pas spécifiquement énuméré.

21 Mais il semble que, dans l'ensemble de cette jurisprudence, nul n'ait pris en considération les décisions plus récentes de la Cour Suprême du Canada, principalement sur la portée des dispositions relatives à la protection de certains droits fondamentaux dont le respect de la vie privée, voir en particulier *Ville de Longueuil c. Michèle Godbout* [1997 CanLII 335 \(CSC\)](#), [1997] 3 R.C.S. 844 .

22 En effet, l'[article 5](#) de la [Charte des droits et libertés de la personne](#) énonce que: “Toute personne a droit au respect de sa vie privée”. De plus, l'[article 6](#) énonce également que: “Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi”. Finalement les [articles 7](#) et [8](#) énoncent que: “La demeure est inviolable” et que: “Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite”. C'est donc à la lumière de ces dispositions de la [Charte des droits et libertés de la personne](#) qu'il faut interpréter les dispositions du décret sur le personnel d'entretien des édifices publics de la région de Montréal.

23 Il ne s'agit pas ici de déclarer les dites dispositions nulles ou illégales mais bien de concilier l'interprétation qu'il faut donner à ces dispositions avec celles de la Charte des droits qui est une loi fondamentale, avons-nous besoin de le répéter qui, tel que l'indique la jurisprudence, a un caractère quasi constitutionnel. En effet, comme le disait la Cour Suprême du Canada dans l'affaire *Béliveau St-Jacques c. La Fédération des Employés de Services Publics Inc.* [1996 CanLII 208 \(CSC\)](#), [1996] 2 R.C.S. 345 , à la page 371:

La [Charte](#) n'est pas une loi ordinaire mise en vigueur par le législateur québécois au même titre que n'importe quel autre texte législatif. Il s'agit plutôt d'une loi bénéficiant d'un statut spécial, d'une loi fondamentale, d'ordre public, quasi constitutionnelle, qui commande une interprétation large et libérale de manière à réaliser les objets généraux qu'elle sous-tend de même que les buts spécifiques de ses dispositions particulières.

24 Il faut donc tenter de concilier le texte même du décret visé avec les énoncés mentionnés à la [Charte des droits et libertés de la personne](#).

25 Or, qu'en est-il ici?

26 Il s'agit d'édifices purement privés qui constituent de fait la résidence ou le domicile d'au moins 218 personnes. Peut-on, comme cela est mis en doute et sur la seule base du mode de propriété, distinguer entre une maison à plusieurs appartements ou logements et un édifice comportant des aires communes et des aires privées détenues par des copropriétaires regroupés en un syndicat? La Cour croit que cela est possible, d'abord le législateur lui-même, dans le décret modifiant le décret sur le personnel d'entretien des édifices publics de la région de Québec, adopté le 26 avril 1989, inclut dans la définition d'édifice public les aires communes d'un édifice à condominium, ce qu'il ne fait pas dans le décret de la région de Montréal ce qu'il lui aurait été loisible de faire au moment même des modifications du décret de la région de Québec. On peut donc présumer que tel n'était pas son souhait.

27 Au surplus, il s'agit ici d'un édifice privé détenu en copropriété et qui constitue à toute fin pratique une résidence pour les personnes qui y habitent et qui peuvent choisir d'en restreindre l'accès légitimement. Seule une volonté clairement exprimée du législateur peut permettre d'outrepasser ou d'enfreindre, ne serait-ce que potentiellement, les droits protégés par les [articles 5 à 8](#) de la [Charte des droits et libertés de la personne](#). Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Nous pouvons facilement imaginer le statut des aires communes comme comportant un caractère essentiellement privé puisque étant intégrées physiquement et juridiquement dans la part de résidence de chacune des personnes habitant dans un pareil environnement. Comme l'énonçait le juge Tannenbaum dans l'affaire dame *Aline Laforêt c. Pierre Paradis et al* [1987] R.J.Q. 364, à la page 367:

Une visite à domicile, sans le consentement du bénéficiaire, serait évidemment une violation de plusieurs droits protégés par les chartes, soit la [Charte québécoise](#):

[Art. 5](#). Toute personne a droit au respect de sa vie privée;

[Art. 7](#). Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite;

[Art. 24.1](#) Nul ne peut faire l'objet de saisies, perquisitions ou fouilles abusives;

Et la [Charte canadienne](#):

[Art. 8](#). Chacun a droit à la protection contre les fouilles, les perquisitions ou les saisies abusives.

28 Or, pour la mise en oeuvre du décret, l'[article 22](#) de la [Loi sur les décrets de convention collective](#) prévoit dans son paragraphe e) que le directeur général, le secrétaire et tout inspecteur peuvent de droit et à toute heure raisonnable pénétrer en tout lieu de travail ou établissement de tout employeur.

29 Comment peut-on alors considérer que ce décret puisse être applicable à l'intérieur d'un condominium où les dits espaces font partie, à toute fin pratique, de la résidence des personnes qui l'habitent à la différence d'un édifice locatif où les aires communes sont, par définition, publiques?

30 En conséquence, et en tout respect pour l'opinion contraire, la Cour en vient à la conclusion que l'immeuble situé au 6300-6301 Place [Northcrest](#) n'est pas inclus dans la définition d'édifice public contenue au décret sur le personnel d'entretien d'édifices publics de la région de Montréal.

Pour tous ces Motifs, La Cour:

31 REJETTE l'action de la partie demanderesse;

32 LE TOUT avec dépens.
CHARRON J.C.Q.

Me Yves Saint-André (présent), pour la partie demanderesse.
Me Luc Huppé (présent), pour la partie défenderesse.

• [P](#)