

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-021443-231

DATE : 18 octobre 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CÉLINE LEGENDRE, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE AU :

ALEXANDRA SEBAG

-et

YANNICK SEBAG

Demandeurs

et

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ PIMBINA

Syndicat

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

Administrateur provisoire proposé

et

STACEY ST-JEAN et NEMER BOUCASSI

et

CHRISTOPHER MCGRORY

et

MARIE-ÈVE GUÉNETTE et ANTONI GROULX-COMEAU

et

MAXIME DUCKETT-DUFRESNE

et

DANIEL DUFRESNE

et
ÉRIC GAGNON
et
PATRICK LAFOREST
et
DANIEL DASS
Tiers intervenants

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une *Demande pour l'émission d'une ordonnance nommant un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires (Articles 1039, 1086.3 du Code civil du Québec et Article 49 du Code de procédure civile)* (« **Demande** »)¹.

[2] Les Demandeurs, Alexandra Sebag et Yannick Sebag, ès qualité de Curateurs aux biens et à la personne de leur père Robert Sebag (« **Sebag** »²), recherchent une ordonnance du Tribunal pour nommer Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« **Raymond Chabot** ») à titre d'administrateur provisoire du Syndicat de la copropriété Pimbina (« **Syndicat** ») selon des modalités et conditions énoncées au projet d'ordonnance R-1³.

[3] Ce projet d'ordonnance prévoit notamment la nomination et les pouvoirs de l'administrateur provisoire, les obligations d'accès et de coopération, la limite de responsabilité de l'administrateur provisoire, la charge d'administration, la suspension des procédures et la nomination de procureurs-représentants des copropriétaires⁴.

[4] La Demande est vivement contestée.

[5] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal estime que la preuve, à ce stade-ci, ne justifie pas la nomination d'un administrateur provisoire. La Demande sera rejetée.

¹ Datée le 27 juillet 2023 et déposée le 31 juillet 2023.

² Le Tribunal emploie les noms de famille pour les fins d'alléger le texte. Les parties ne doivent pas y voir la manifestation d'un manque de respect à leur égard.

³ Ce projet d'ordonnance fera l'objet de négociations en vain, nous y reviendrons brièvement.

⁴ Cette demande de nomination de procureurs-représentants des copropriétaires sera retirée par les Demandeurs.

CONTEXTE

[6] La présente Demande s'insère dans le contexte litigieux relativement à des vices de construction importants affectant des copropriétés.

[7] Sebag est propriétaire de 18 unités sur un total de 126 unités d'habitation de la copropriété Pimbina (21 bâtiments résidentiels multifamiliaux composés de 6 unités privatives (« **Sixplex** ») dans la ville de Boisbriand.

[8] Les Demandeurs allèguent que depuis la réception des travaux, les Sixplex ont des problèmes dont l'affaissement de terrasses, des problèmes d'étanchéité, d'enveloppe du bâtiment, de moisissures et autres problèmes majeurs qui mettent en danger la santé et la sécurité des copropriétaires.

[9] Des travaux importants et onéreux sont requis.

[10] Selon les Demandeurs, les problèmes affectant les propriétés sont si importants que les coûts nécessaires pour effectuer les travaux de réfection sont pratiquement supérieurs aux coûts nécessaires pour démolir et reconstruire entièrement les Sixplex – voire supérieurs à la valeur moyenne des unités détenues par les copropriétaires.

[11] Au mois de juillet 2022, le Syndicat a entrepris un recours, pour et au nom de tous les copropriétaires, à l'encontre de l'entrepreneur général, des ingénieurs et des architectes ayant participé à la construction des Sixplex⁵.

[12] Les Demandeurs allèguent que les procédures judiciaires seront longues et coûteuses sans aucune garantie de recouvrement. Par ailleurs, les liquidités disponibles au Syndicat sont limitées et nettement insuffisantes relativement aux coûts de remédiation majeurs.

[13] Les Demandeurs ajoutent que dans les circonstances, le Syndicat n'est plus en mesure d'accomplir l'objet principal pour lequel il a été constitué, dont la conservation et l'entretien de l'immeuble et les travaux nécessaires.

[14] Ils allèguent qu'il y a des mécontentes majeures entre les copropriétaires qui empêchent la prise de décisions importantes relativement à la gestion de l'immeuble et un plan d'action à entreprendre. La Demande fait notamment référence à l'arrêt de paiement des cotisations par certains copropriétaires⁶.

⁵ 700-17-018791-227.

⁶ Sebag a cessé de payer les cotisations pour ses 18 unités. Son procureur précise qu'il ne s'agit que de deux mois à l'été 2023. Au moment de signer le présent jugement ce jour, le Tribunal recevait une communication du procureur de Sebag : « [...] Nous nous permettons de vous informer, à l'égard d'une question demeurée en plan, suite à la dernière audition, que Madame Sebag a réglé les cotisations, charges et tout arrérage qui pouvait être dus à l'égard de ses 18 unités. Nous avons en main une confirmation du Syndicat en ce sens et sommes prêts à amender nos procédures à cet effet, s'il nous

[15] Bref, les copropriétaires et le Syndicat font face à des défis majeurs et il y a impasse. Les administrateurs du Syndicat ne sont pas en mesure de poursuivre la gestion de ce dossier complexe.

[16] Les Demandeurs plaident qu'il est dans le meilleur intérêt des parties prenantes que le Tribunal nomme un administrateur provisoire du Syndicat pour explorer des pistes de solution et élaborer un plan d'action pour préserver les intérêts des tous.

[17] La Demande a été présentée le 3 août 2023. Elle a été signifiée au Syndicat seulement. Avant l'audition, le 2 août 2023, le procureur représentant le Syndicat écrivait au Tribunal pour confirmer que le Syndicat ne contestait pas la Demande.

[18] Lors de cette première audition, deux procureurs se sont présentés au nom de deux copropriétaires : Daniel Dass (« **Dass** ») et Patrick Laforest (« **Laforest** »). Ceux-ci ont informé le Tribunal qu'ils avaient appris l'existence de cette Demande que la veille, le 2 août 2023.

[19] Le procureur de Dass a demandé une remise afin de pouvoir consulter son client.

[20] Le procureur de Laforest a immédiatement annoncé que son client contestait la Demande, particulièrement parce qu'une assemblée des copropriétaires était prévue pour le 29 août 2023 et qu'il y avait des questionnements relativement à la consultation préalable et au mandat du Syndicat de prendre la position communiquée le 2 août 2023.

[21] Une remise a été accordée au 21 août 2023. Les parties présentes ont manifesté un intérêt pour entreprendre des discussions et revoir le projet d'ordonnance de la Demande, le cas échéant.

[22] Le 17 août 2023, Laforest communiquait son acte d'intervention agressive⁷.

[23] Le 17 août 2023, les copropriétaires Stacey St-Jean, Joey Bou-Assi, Christopher McGrory, Marie-Ève Guénette, Antoni Groulx-Comeau, Maxime Duckett-Dufresne, Daniel Dufresne et Éric Gagnon (« **Autres Intervenants** ») communiquaient leur acte d'intervention agressive⁸.

[24] Le 18 août 2023, Dass communiquait son acte d'intervention agressive⁹.

[25] Le 18 août 2021, le Syndicat déposait, cette fois-ci, une contestation de la Demande, représenté par des procureurs différents¹⁰.

est requis de ce faire. [...] Cette information tardive et contemporaine, qui n'était pas en preuve au moment des auditions, ne change pas l'évaluation et les conclusions du Tribunal.

⁷ *Acte d'intervention dite agressive de Patrick Laforest, daté le 17 août 2023.*

⁸ *Acte d'intervention volontaire, à titre agressif, daté le 17 août 2023.*

⁹ *Declaration of aggressive intervention, datée le 18 août 2023.*

¹⁰ *Contestation du syndicat défendeur, datée du 18 août 2023.*

[26] Dans la contestation, le Syndicat allègue qu'il n'y a aucune circonstance justifiant de remplacer le conseil d'administration en poste, dûment élu (« **Conseil** »), par un administrateur provisoire qu'il qualifie de « remède de cheval » et « ultime recours ».

[27] Le Syndicat affirme que l'impasse évoquée par les Demandeurs n'existe pas.

[28] La deuxième audition a eu lieu le 21 août 2023.

ANALYSE

[29] La Demande est vivement contestée. Le Syndicat et les intervenants plaident qu'il n'y a pas d'impasse au sein du Conseil et que la Demande est contraire aux dispositions du C.c.Q.

[30] Il convient de rappeler certains articles du C.c.Q. :

***341.** Si en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains administrateurs, le conseil ne peut plus agir selon la règle de la majorité ou selon une autre proportion prévue, les autres peuvent agir seuls pour les actes conservatoires; ils peuvent aussi agir seuls pour des actes qui demandent célérité, s'ils y sont autorisés par le tribunal.*

Lorsque la situation persiste et que l'administration s'en trouve sérieusement entravée, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, dispenser les administrateurs d'agir suivant la proportion prévue, diviser leurs fonctions, accorder une voix prépondérante à l'un d'eux ou rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée suivant les circonstances.

***1084.** La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.*

En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

***1086.3.** Outre les règles prévues à 341, si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.*

***1086.4.** Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.*

[31] Relativement à l'article 1086.4 C.c.Q., les Demandeurs ont référé à un article de doctrine de Me Yves Joli-Cœur. Celui-ci examine le contexte de son adoption et son

application par les tribunaux québécois. Il réfléchit sur la portée de cet article, notamment aux circonstances qui pourraient justifier la nomination d'un administrateur provisoire et s'inspire du droit Français et Belge pour suggérer :

Nous sommes d'avis que des situations semblables à celles mentionnées dans les lois belges et françaises, soit des cas où l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis, au point où celui-ci n'est plus en mesure de voir à la conservation de l'immeuble, devront donner ouverture au recours prévu à 1086.4 C.c.Q., parallèlement ou non à d'autres recours prévus au Code civil, selon les circonstances. On ne peut nier que de plus en plus de copropriétés au Québec rencontrent de telles difficultés sérieuses, alors que les administrateurs – souvent bénévoles – se retrouvent complètement démunis face à la catastrophe imminente. La moyenne d'âge des immeubles en copropriété divise dépasse maintenant 30 ans, alors que dans de très nombreux cas, les contributions au fonds de prévoyance ont été maintenues pendant des années au strict minimum, voire encore moins. Plusieurs de ces copropriétés font face à des travaux majeurs, alors qu'elles ne disposent pas des sommes requises pour en couvrir les coûts, situation occasionnant son lot de tiraillements et de conflits au sein des conseils d'administration ou encore parmi les copropriétaires¹¹.

[32] Il y a très peu de décisions relativement à l'article 1086.4 C.c.Q. L'honorable juge Enrico Forlini s'y penche, dans *Kuznetsova c. Tremblay*¹² :

[75] Selon l'auteure Christiane Gagnon, l'article 1086.4 C.c.Q. serait applicable lors d'une situation de blocage ou de dysfonctionnement du conseil d'administration d'un syndicat des copropriétaires.

[76] Cette même auteure écrit également quant aux circonstances justifiant la nomination d'un administrateur provisoire :

930. Substitution de l'avis du tribunal et nomination d'un administrateur provisoire. *La jurisprudence a toujours été à l'effet que le tribunal ne doit pas substituer son opinion à celle de l'assemblée des copropriétaires ni remplacer la décision annulée par une autre. Pourtant, certaines copropriétés, surtout plus petites, font face à des situations de dysfonctionnement parfois insolubles. Le Comité consultatif sur la copropriété, constatant les blocages qui se produisent à l'occasion dans les copropriétés en difficulté, a recommandé la nomination d'un administrateur judiciaire dans les cas où le syndicat se retrouve dans une impasse. Il a aussi fait la recommandation d'introduire en droit québécois une mesure prévue dans la loi belge, à l'effet de permettre exceptionnellement l'intervention du tribunal. Pour les mêmes motifs, le Comité a recommandé qu'un tel pouvoir soit aussi accordé au tribunal pour les décisions du conseil d'administration empreintes de mauvaise foi ou*

¹¹ Yves Joli-Cœur, « Développements récents en droit de la copropriété divise (2022) La « mise en tutelle » d'une copropriété – Quelle portée faut-il donner à l'article 1086.4 C.c.Q.? », pp. 222-223 (CAIJ).

¹² 2023 QCCS 2823.

d'abus de droit. C'est à la suite de ces recommandations que le législateur a introduit la reconnaissance expresse dans le Code civil du pouvoir du tribunal de modifier une décision de l'assemblée ou du conseil d'administration, mais de manière exceptionnelle. Il a aussi introduit la notion d'administrateur provisoire nommé par le tribunal qui déterminera les conditions et les modalités de son administration. On peut présumer que c'est avec beaucoup de circonspection que les tribunaux exerceront ces pouvoirs que l'article 341 C.c.Q. leur conférait déjà, en plus de leurs pouvoirs généraux.

[Soulignements ajoutés]

[77] Bref, selon les auteurs, l'expression « si les circonstances le justifient » de l'article 1086.4 C.c.Q. signifie des situations d'impasse ou de blocage au sein du conseil d'administration d'un syndicat de copropriétaires menant à un dysfonctionnement important de la copropriété.

[78] Le Tribunal partage cette interprétation de la portée de l'article 1086.4 C.c.Q.

[79] C'est d'ailleurs l'intention du législateur tel qu'il appert des travaux parlementaires ayant mené à l'adoption de l'article 1086.4 C.c.Q. La ministre Andrée Laforest parle d'une mesure exceptionnelle qui doit être de courte durée et mentionne :

L'article 1086.4 accorde au tribunal le pouvoir de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire, par exemple en cas de dysfonctionnement majeur de la copropriété. Il donne au tribunal le pouvoir de déterminer les conditions et les modalités de cette administration provisoire^[35].

[Soulignements ajoutés]

[Références omises]

[33] Dans le présent dossier, il convient de rappeler qu'au moment du dépôt de la Demande, il y avait eu des discussions entre les Demandeurs et le Syndicat et ce dernier confirmait ne pas contester la Demande. Le contexte a évolué.

▪ **Les Demandeurs**

[34] À l'audition, le procureur des Demandeurs a évidemment souligné la « volte-face » du Syndicat relativement à sa position initiale et le manque de solutions avancées dans les procédures et déclarations sous serment des intervenants.

[35] À la suite de l'audition du 3 août 2023, le procureur des Demandeurs a confirmé qu'il y avait eu des discussions pour tenter de trouver une solution convenable aux parties, sans succès. Par ailleurs, il a confirmé le retrait de conclusions relativement à la

Demande de désigner un procureur-représentant des copropriétaires et remis un projet d'ordonnance modifiée.

[36] Le procureur des Demandeurs a réitéré que ses clients étaient à la recherche de solutions devant l'impasse alléguée, au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires.

[37] Il a réitéré les nombreux avantages de nommer un administrateur provisoire, dont la crédibilité, et la vaste expérience de cette dernière, le travail rigoureux et complet qui serait offert et l'examen des solutions disponibles aux copropriétaires, outre un long litige dispendieux dont l'issue était incertaine.

[38] Dans le cadre de la Demande, le Tribunal a autorisé le témoignage de Monsieur Jean Gagnon (« **Gagnon** »), CPA, PAIR, SAI, de Raymond Chabot, administrateur provisoire proposé, qui a repris les thèmes abordés dans son rapport daté du 31 juillet 2023 au soutien de la Demande¹³.

[39] Gagnon a une vaste expérience dans le domaine de l'insolvabilité depuis de nombreuses années. Il a été impliqué dans de nombreux dossiers complexes y incluant dans le domaine de la construction.

[40] Gagnon a témoigné avoir accès à divers interlocuteurs, ce qui lui permet d'agir rapidement et tenter d'obtenir les meilleures conditions possibles dans le cadre de son mandat.

[41] C'est la première fois qu'il est impliqué dans un dossier de « syndicat de copropriétaires », mais il agit régulièrement avec des créanciers.

[42] Gagnon a témoigné qu'il a été mandaté par les Demandeurs et est impliqué dans le présent dossier depuis le printemps 2023. Il a assisté à l'assemblée générale spéciale du 17 avril 2023 et a constaté personnellement énormément de confrontation, de points de vue divergents, des menaces de poursuite du Syndicat et de l'intimidation.

[43] Gagnon a témoigné que le syndicat, à ses yeux, était insolvable. Les liquidités disponibles au Syndicat n'étaient pas suffisantes pour couvrir l'ensemble des coûts reliés aux travaux de réfection qui seraient requis.

[44] Selon lui, à ce stade-ci, la seule solution mise en œuvre par le Syndicat était un travail d'évaluation des dommages et une procédure judiciaire en cours, dont l'issue incertaine, prendrait des années. Il n'y a pas de pistes de solutions à court terme.

[45] Son mandat serait de rencontrer les copropriétaires et de travailler avec eux et comprendre les enjeux de ces derniers. Par la suite, il y aurait également des rencontres

¹³ *Rapport de l'administrateur provisoire proposé au Tribunal*, daté le 31 juillet 2023, Pièce R-13 au soutien de la Demande.

avec d'autres parties, dont la ville de Boisbriand, les autorités gouvernementales et les banques.

[46] Il nomme certains enjeux principaux, dont le paiement de taxes foncières sur une évaluation surévaluée et les prêts hypothécaires¹⁴. Son mandat inclurait, par exemple, la recherche de mesures pour suspendre les paiements hypothécaires, et de moratoires sur les intérêts. Bref, il souhaite trouver des mesures de redressement et non de procéder à un exercice visant la liquidation, du moins pour le moment.

[47] Gagnon a eu des rencontres avec le Syndicat. Malgré qu'il n'ait pas personnellement examiné de résolutions du Syndicat, il comprenait que ce dernier était d'accord avec la nomination d'un administrateur provisoire.

[48] Il a également témoigné qu'il était au courant que certains copropriétaires avaient cessé de payer leurs cotisations, dont les Demandeurs.

[49] Gagnon précise qu'actuellement, les copropriétaires payent des cotisations, sans savoir si l'immeuble a une valeur réelle.

[50] En contre-interrogatoire, il a confirmé que ses constatations étaient basées sur l'information disponible et qu'il n'avait assisté qu'à une seule assemblée.

[51] Le procureur de l'administrateur provisoire proposé a fait quelques représentations relativement aux avantages, pour tous les copropriétaires, de pouvoir bénéficier du travail à accomplir par Gagnon et plus amplement élaborés dans le rapport R-13.

[52] Par ailleurs, il a souligné l'avantage que le dossier procède en chambre commerciale, sous la supervision du Tribunal et potentiellement, un calendrier serré et efficace¹⁵.

[53] Gagnon a témoigné avec clarté et crédibilité. Le Tribunal n'a aucun doute relativement à la capacité et à la qualité du travail qui pourrait être effectué par Gagnon et son équipe, le cas échéant.

[54] Or, encore faut-il que le Tribunal estime que les circonstances justifient de remplacer le Conseil par un administrateur provisoire.

¹⁴ À l'audition, les parties ont confirmé qu'il n'y avait pas de préavis d'exercice.

¹⁵ Les procureurs de l'administrateur provisoire ont soumis un plan d'argumentation offrant le cadre juridique dans lequel s'insère la Demande – selon eux, s'apparentant à plusieurs égards à un dossier d'insolvabilité ou de liquidation initié en vertu de l'une des lois listées à l'article 63 du *Règlement de la Cour supérieure en matière civile*. Ce plan inclut des réflexions sur la nomination d'un administrateur provisoire en vertu du C.c.Q. Dans les circonstances, il n'y a pas lieu d'en traiter.

▪ **Le Syndicat**

[55] Essentiellement, le Syndicat réitère sa position prise en date du 18 août 2023. Le dossier judiciaire à l'encontre des intervenants à la construction et leurs assureurs suit son cours.

[56] Le Syndicat, dûment élu, est fonctionnel et poursuit son travail. Il n'y a pas lieu de nommer un administrateur provisoire pour le remplacer.

[57] Le Syndicat ne doit pas être privé de prendre des décisions qui lui appartiennent, y incluant l'option de la liquidation. Il n'appartient pas aux Demandeurs, copropriétaires, qui ne sont pas d'accord avec l'approche préconisée par le Syndicat, de le faire remplacer par quelqu'un qu'ils ont choisi. Le procureur souligne par ailleurs que les Demandeurs ont cessé de payer leur cotisation¹⁶.

[58] Éric Gagnon, administrateur du Syndicat, a témoigné lors de l'audition.

[59] Sur la volte-face du Syndicat relativement à la Demande, entre le 2 et le 18 août 2023, il explique que le dossier a évolué et que le Syndicat avait mal compris la position des Demandeurs.

[60] Alors que le Syndicat était « neutre à la Demande » en date du 2 août 2023, il a décidé de la contester en date du 18 août 2023.

[61] Une assemblée était prévue pour le 29 août 2023 et il pouvait y avoir une modification au niveau de la gouvernance. Par ailleurs, le Syndicat plaide que les Demandeurs n'ont pas demandé d'ajout à l'ordre du jour pour cette assemblée.

[62] En contre-interrogatoire, il reconnaît que tout comme au printemps 2023, le statut quo n'est plus possible pour les copropriétaires. Les inquiétudes soulevées dont les ententes de financement avec les banques, les évaluations des coûts de remédiation et les liquidités détenues par le Syndicat sont toujours d'actualité.

[63] Le Syndicat est en attente d'une expertise additionnelle (expert en revêtement pour évaluer l'état du bâtiment). Cette expertise permettra de mieux cerner les coûts de remédiation. Par la suite, le Syndicat pourra présenter la situation aux copropriétaires et évaluer les solutions disponibles.

[64] Par ailleurs, le Syndicat plaide qu'il peut lui-même faire l'exercice proposé par les Demandeurs. Il peut négocier avec les prêteurs hypothécaires et est déjà en communication avec la municipalité.

¹⁶ Voir note 6.

[65] En fait, le Syndicat est entrain de compléter un exercice d'évaluation du dossier dans son ensemble. Ensuite, il sera en mesure de consulter les copropriétaires et décider de la suite du dossier.

[66] Le Syndicat plaide que les circonstances ne justifient absolument pas la nomination d'un administrateur provisoire : il n'y a aucune impasse et le Syndicat est fonctionnel. Une telle nomination ne fera qu'augmenter davantage les coûts et la contribution nécessaire des copropriétaires.

▪ **Patrick Laforest**

[67] Outre les arguments présentés par le Syndicat, le procureur de Laforest ajoute qu'un examen des procès-verbaux des assemblées ne révèle pas d'impasse, mais plutôt des discussions normales dans les circonstances.

[68] Par ailleurs, la proposition de Raymond Chabot ne suggère aucune intervention qui ne peut pas être faite par le Syndicat.

[69] Finalement, le fonds de prévoyance¹⁷ ne peut être utilisé que pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes de l'immeuble et non pas pour payer les frais professionnels d'un administrateur provisoire et son procureur externe.

▪ **Daniel Dass**

[70] Le procureur de Dass est d'accord avec le Syndicat et Laforest. Il souligne que le dossier se résume à un copropriétaire de 18 unités qui est insatisfait du travail du Syndicat et souhaite le faire remplacer par ses propres experts, en faisant fi du processus normal prévu par le législateur.

[71] De surcroît, ce même copropriétaire a cessé de payer ses cotisations et invoque la solvabilité du Syndicat.

[72] La Demande n'est qu'une tentative de contourner les dispositions du Code civil et de placer les copropriétaires devant une situation définitive dans le contexte d'une preuve incomplète.

Stacey St-Jean, Nemer Bou-Assi, Christopher McGrory, Marie-Ève Guénette, Antoni Groulx-Comeau, Maxime Duckett-Dufresne, Daniel Dufresne et Éric Gagnon

[73] La procureure des Autres Intervenants ajoute que le Syndicat peut lui-même nommer un expert comme Gagnon et son équipe, le cas échéant.

[74] Il poursuit son travail et il n'y a pas lieu de le mettre de côté dans les circonstances.

¹⁷ Article 1071 C.c.Q.

CONCLUSION

[75] Le Tribunal estime que la preuve au dossier ne permet pas de conclure qu'il y existe une situation d'impasse à ce stade-ci.

[76] Le Syndicat fonctionne, du moins pour le moment.

[77] Bien que l'administrateur provisoire proposé a certainement la capacité et l'expertise pour travailler avec les copropriétaires et les autres parties prenantes vers une solution satisfaisante, la preuve, limitée à ce stade-ci, ne convainc pas le Tribunal qu'il est nécessaire d'exercer sa discrétion dans l'application de l'article 1086.4 C.c.Q.

[78] Certes, les copropriétaires vivent une situation extrêmement difficile. Que ce soit une partie qui a investi des fonds importants dans les unités à des fins locatives et des parties ayant pris leurs économies durement accumulées pour l'acquisition d'une résidence, lourdement hypothéqués ou non, ils font face à une crise importante.

[79] Il y a des discussions et le Syndicat travaille à trouver des solutions. Les Demandeurs plaident qu'il est urgent de prendre des mesures pour mitiger les dommages et trouver des solutions concrètes.

[80] Malgré les tensions, les parties communiquent et les procureurs, tant en Demande qu'en Défense, reconnaissent que les copropriétaires ont besoin de trouver des solutions. Encore faut-il bien comprendre la situation dont l'évaluation précise des coûts de remédiation.

[81] À ce stade-ci, il n'y a aucune preuve qui indique que le Syndicat ne peut pas accomplir le travail. L'impasse alléguée par les Demandeurs est contestée et la preuve ne convainc pas le Tribunal d'une dysfonction et urgence justifiant que le Tribunal exerce sa discrétion pour confier le dossier à un administrateur provisoire, sous sa supervision.

[82] Étant donné la confusion créée par la position du Syndicat au moment du dépôt de la Demande, le Tribunal rejettera la Demande, sans frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[83] **REJETTE** la Demande pour l'émission d'une ordonnance nommant un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires;

[84] **LE TOUT** sans frais.

HONORABLE CÉLINE LEGENDRE, J.C.S.

Me Francis C. Meagher
LAPOINTE ROSENSTEIN MARCHAND MELANÇON, S.E.N.C.R.L.
Avocats des Demandeurs

Me Clément Lucas
Me Pierre Champagne
DE GRANDPRÉ JOLICŒUR S.E.N.C.R.L.
Avocats du Syndicat

Me Stéphane Sigouin
BERNARD ET BRASSARD, S.E.N.C.R.L.
Avocats de Patrick Laforest

Me Richard Letendre
DUFOR MOTTET AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
Avocats de Daniel Dass

Me Anne-Sophie Odeau
Me Etienne L. Morin
PFD AVOCATS
Avocats de Stacey St-Jean, Nemer Bou-Assi, Christopher McGrory, Marie-Ève Guénette, Antoni Groulx-Comeau, Maxime Duckett-Dufresne, Daniel Dufresne et Éric Gagnon
Me Danny Duy Vu
Me Guy P. Martel
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L.
Avocats de l'Administrateur proposé

Date d'audience : 3 et 21 août 2023