

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-041174-080

DATE : Le 1^{er} mai 2008

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE RICHARD WAGNER, J.C.S.

9171-3792 QUEBEC INC.
-et-
DOCTEUR RENÉ J. CRÉPEAU
-et-
NATHAL EYCKEN
-et-
PATRICIA LOSSON
Partie demanderesse

C.
LES APPARTEMENTS CONDOMINIUMS TRAFALGAR
-et-
AXA ASSURANCE INC.
Partie défenderesse

TRANSCRIPTION DES MOTIFS ET DU JUGEMENT RENDU
SÉANCE TENANTE LE 1^{ER} MAI 2008

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête pour ordonnance de sauvegarde présentée par certains copropriétaires d'un édifice résidentiel connu sous le nom de Les Appartements Condominiums Trafalgar « Trafalgar ».

[2] À cette demande d'ordonnance de sauvegarde, les avocats de « Trafalgar » opposent une requête en irrecevabilité et invoquent essentiellement que l'un des volets du recours entrepris, à savoir, la demande d'injonction provisoire, interlocutoire et permanente est irrecevable à sa face même et que seul le volet des procédures en dommages et intérêts peut subsister.

[3] Les procédures sont initiées au mois de février 2008. Elles sont amendées au mois d'avril à deux reprises. Essentiellement, les demandeurs soutiennent qu'ils sont insatisfaits de la gestion des membres du conseil d'administration des copropriétaires depuis les dernières années.

[4] Au cours des derniers mois, ils apprennent qu'il faut procéder à de sérieux travaux de réparations pour assurer l'intégrité de l'immeuble et voir aux corrections appropriées.

[5] Des résolutions sont adoptées dès 2007 par le conseil d'administration et les copropriétaires le mandatent pour entreprendre les démarches nécessaires afin d'assurer au moins les réparations d'urgence. Il appert que les travaux d'entretien ont été omis pendant plusieurs années de telle sorte que les copropriétaires doivent maintenant assumer une lourde facture qui risque d'augmenter si rien n'est fait dans l'immédiat.

[6] Essentiellement, les demandeurs prétendent aujourd'hui que les administrateurs ont agi et veulent agir illégalement. Ils demandent au Tribunal de suspendre le processus d'appel d'offres lancé par le professionnel engagé par le conseil d'administration et de ne pas octroyer le contrat à l'entrepreneur choisi par le professionnel.

[7] Ils demandent même au stade de l'ordonnance d'injonction permanente d'octroyer le contrat à un autre entrepreneur, en l'occurrence, L.M. Sauvé qui aurait soumis un prix inférieur à celui de l'entrepreneur choisi par le professionnel mandaté par le conseil d'administration.

[8] Selon l'avocat de Trafalgar, la requête en irrecevabilité doit amener le Tribunal à conclure que le recours entrepris, soit la requête en injonction, n'est pas le moyen approprié dans les circonstances.

[9] En vertu d'une jurisprudence maintenant bien établie, la Cour supérieure ne peut intervenir que dans les seuls cas où le Tribunal doit contrôler la légalité des actes des corps politiques soumis à son pouvoir de surveillance en vertu de l'article 33 C.p.c. Or, en l'espèce, les demandeurs demandent justement au Tribunal de contrôler l'opportunité des décisions du conseil d'administration.

[10] En l'absence d'allégations de fraude ou d'intention malicieuse ou même d'un comportement dolosif, l'avocat des défendeurs plaide essentiellement que les demandeurs demandent au Tribunal de se substituer au conseil d'administration dans la discrétion dont ce dernier bénéficie dans la gestion de l'immeuble.

[11] Pour sa part, l'avocat des demandeurs soutient que les circonstances entourant la décision de procéder aux travaux de réparations et de restauration et l'octroi du contrat de construction au prix annoncé entraînent la responsabilité du conseil d'administration et justifie l'intervention du Tribunal par le biais d'une ordonnance d'injonction en vertu de son pouvoir de surveillance.

[12] C'est l'essence même des questions débattues devant le Tribunal.

[13] Sur la requête en irrecevabilité, le Tribunal est d'avis que même si traditionnellement il est reconnu qu'une inscription en droit partielle n'existe pas sous le nouveau Code de procédure civile, et qu'il ne peut accueillir une telle requête pour une partie du recours entrepris, il est néanmoins d'avis que l'on peut effectivement rejeter une portion d'un même recours dans la mesure où il s'agit en faits et en droit de recours distincts réunis au sein de la même procédure.

[14] En l'espèce, il y a, de l'avis du Tribunal, deux recours distincts. L'un en dommages et intérêts par lequel les demandeurs réclament des dommages pour les actes qu'ils reprochent aux administrateurs et parallèlement, un deuxième recours en injonction de nature provisoire, interlocutoire et permanente par lequel les demandeurs exigent des administrateurs qu'ils cessent de faire certaines choses et/ou en faire d'autres.

[15] Même si le Tribunal n'est saisi que d'une requête pour ordonnance de sauvegarde et d'une requête en irrecevabilité, il est d'avis qu'il n'existe pas d'allégations suffisantes dans la procédure introductive d'instance amendée et réamendée qui puissent justifier le Tribunal d'intervenir en vertu de son pouvoir de surveillance sur les décisions du conseil d'administration.

[16] La décision de retenir les services de professionnels qui, eux-mêmes, voient à retenir les services d'entrepreneurs et le constat qu'un autre entrepreneur est disposé à accomplir les travaux de correction pour un prix moindre, ne sont pas des éléments qui justifient le Tribunal à intervenir en l'absence d'allégations précises d'un comportement abusif et illégal de la part des membres du conseil d'administration.

[17] Le Tribunal réalise pleinement que les demandeurs ne sont pas satisfaits de la gestion de l'immeuble par les membres actuels du conseil d'administration. Ils pourront néanmoins présenter leur recours en dommages et intérêts en temps opportun. À ce moment-ci, le Tribunal ne peut intervenir et se substituer au conseil d'administration pour décider des actes pour lesquels il a été mandaté par un vote majoritaire en 2007.

[18] Cela dit, le Tribunal serait enclin, compte tenu des constats qu'il vient d'énoncer, à accueillir la requête en irrecevabilité quant au volet de l'injonction provisoire, interlocutoire et permanente.

[19] Cependant, le Tribunal constate qu'il existe certaines demandes énoncées aux procédures en injonction qui n'appellent pas nécessairement une intervention du Tribunal en vertu de son pouvoir de surveillance au niveau de la légalité des actes posés par le conseil d'administration.

[20] Ainsi, l'accès aux documents et à certaines informations sont des demandes qui peuvent théoriquement faire l'objet d'une procédure d'injonction au stade interlocutoire ou permanent. Le Tribunal ne se prononce pas sur le bien-fondé de ces demandes, mais ne fait que constater qu'elles pourraient théoriquement faire l'objet de telles conclusions si les conditions essentielles au recours en injonction sont établies au stade interlocutoire ou permanent.

[21] En ce qui concerne l'ordonnance de sauvegarde, le Tribunal réitère que les critères qui doivent le guider sont les mêmes que ceux appréciés dans le cadre d'une injonction provisoire, à savoir, l'apparence de droit, l'urgence et que la balance des inconvénients joue en faveur des requérants.

[22] Le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas apparence de droit dans les circonstances et que les griefs formulés à l'encontre des membres du conseil d'administration pourront être compensés monétairement dans la mesure où les demandeurs puissent faire la preuve d'une faute dans la gestion du dossier et de l'appel d'offres et d'un lien de causalité entre cette faute et les dommages qu'ils prétendent avoir subis.

[23] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que la procédure d'injonction n'est pas la procédure appropriée et l'ordonnance de sauvegarde sera rejetée.

[24] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal :

[25] **REJETTE** la demande d'ordonnance de sauvegarde;

[26] Frais à suivre.

[27] **REPORTE** la requête en irrecevabilité en raison des commentaires énoncés par le Tribunal à la prochaine occasion où ce dernier sera appelé à statuer sur les procédures d'injonction au stade interlocutoire.

RICHARD WAGNER, J.C.S.

500-17-041174-080

PAGE : 5

M^e Pierre-G. Champagne
M^e Marie-Cécile Bodéüs
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

M^e Max R. Bernard
HEENAN BLAIKIE
Procureur de Les Appartements Condominiums Trafalgar

M^e Fabrice Vil
LANGLOIS KRONSTROM
Procureur de AXA ASSURANCE INC.

Date d'audience : Le 1er mai 2008