

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031488-257
(500-17-130926-242)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 7 août 2025

FORMATION : LES HONORABLES PETER KALICHMAN, J.C.A.
JUDITH HARVIE, J.C.A.
MYRIAM LACHANCE, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	
MARIE-ANTOINETTE MANSARÉ	ABSENTE ET NON REPRÉSENTÉE
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC en sa qualité d'administrateur du bien d'autrui et de liquidateur des biens de LA COOPÉRATIVE D'HABITATION LES 5 CONTINENTS	Me JEAN M. LECLERC (<i>Direction principale du contentieux – Revenu Québec</i>) Absent
PARTIE MISE EN CAUSE	AVOCAT
PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC	Me JEAN-PHILIPPE VERREAU (<i>Bernard, Roy (Justice-Québec)</i>) Absent

DESCRIPTION : **Requête en rejet d'appel de la partie intimée** (art. 365 C.p.c.).

Greffière-audicière : Ariane Simard-Trudel

Salle : Pierre-Basile-Mignault

AUDITION

Continuation de l'audience du 4 août 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page 3.

Ariane Simard-Trudel, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] L'intimée, l'Agence du revenu du Québec (« **ARQ** ») demande le rejet de l'appel de la partie appelante¹. Cette affaire concerne la Coopérative d'habitation les 5 Continents créée en février 1995, puis dissoute en mai 2019 par un arrêté ministériel (« **Coopérative** »), en raison de manquements à *Loi sur les coopératives*². En conséquence, le ministère du Revenu du Québec devient liquidateur d'office des biens de la Coopérative, lesquels sont décrits ainsi dans l'un des jugements rendus en lien avec celle-ci :

[7] Au moment de sa dissolution, la Coopérative détient les trois bâtiments constituant l'immeuble, lesquels permettent à quelque 35 personnes de condition sociale modeste de profiter avec leurs familles d'un logement abordable. En outre, depuis 2015, une partie de l'immeuble est occupée par une garderie et son aire de jeux, la *Garderie Montessori Les Trésors de Kiki*, exploitée par l'intervenante Marie-Antoinette Mansaré.³

[Renvoi omis]

[2] Ces faits mènent à diverses contestations impliquant les membres de la Coopérative, dont notamment madame Mansaré, et plusieurs jugements sont rendus par les tribunaux⁴. Cet appel, le plus récent chapitre de cette saga, porte sur un jugement rendu par la Cour supérieure (l'honorable Guylaine Beaugé) qui a accueilli la demande de l'ARQ et l'a autorisée à vendre les actifs de la Coopérative. La juge a également rejeté une demande visant à approuver une résolution signée par plusieurs membres de la Coopérative en vue de mettre fin à la liquidation⁵.

[3] Malgré toute la sympathie que suscite la situation des membres de la Coopérative qui sont affectés par cette longue bataille judiciaire, la Cour arrive à la conclusion que l'appel doit être rejeté, car il ne présente aucune chance raisonnable de succès.

[4] Madame Mansaré soulève deux moyens d'appel. En vertu du premier, elle plaide que la juge commet une erreur de droit en refusant d'appliquer l'article 18 de la *Loi sur la*

¹ La Cour souligne que Madame Mansaré, qui n'est pas membre du Barreau du Québec, ne peut agir que personnellement devant les tribunaux en vertu de l'article 86 *C.p.c.* Voir : *Bibaud c. Québec (Régie de l'assurance maladie)*, 2004 CSC 35, paragr. 9-11 et 23; *Burdet c. Carleton Condominium Corporation n° 396*, 2018 QCCA 1192, paragr. 11 et 22. Sa déclaration d'appel et ses représentations ne valent donc que pour elle.

² *Loi sur les Coopératives*, RLRQ chapitre C-67.2.

³ *Agence du revenu du Québec c. Mansaré*, 2022 QCCS 2064.

⁴ *Gueye c. Agence du revenu du Québec*, 2021 QCCS 106; *Mansaré c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCS 3885; *Agence du revenu du Québec c. Mansaré*, 2022 QCCS 2064; *Procureur général du Québec c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 15.

⁵ *Agence du revenu du Québec et Résidents de l'Immeuble*, 2025 QCCS 1264 [Jugement entrepris].

*liquidation des compagnies*⁶ (« **Loi** ») dans le cadre de l'examen de la demande d'approbation de la résolution. Cependant, l'article 18 de la *Loi* ne s'applique pas à la dissolution involontaire d'une coopérative, comme celle en cause⁷.

[5] Le deuxième moyen porte sur la décision de la juge d'autoriser l'aliénation de l'immeuble. Madame Mansaré ne soulève aucune erreur manifeste et déterminante justifiant de réviser cette décision en appel. Les critères analysés par la juge respectent les principes pertinents et elle les applique de manière raisonnable.

[6] Madame Mansaré soulève également dans sa déclaration d'appel que la juge aurait erré en refusant le report de l'audience. Cette décision constitue un jugement distinct rendu en cours d'instance pour lequel une demande de permission d'appeler était requise. Cet argument n'est donc pas régulièrement soumis à la Cour, comme le souligne l'ARQ à l'audience. En tout état de cause, il s'agissait d'une décision qui relevait de la discrétion de la juge et rien ne permet de conclure qu'elle a commis une erreur révisable à ce sujet.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[7] **ACCUEILLE** la demande en rejet d'appel, avec les frais de justice;

[8] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

PETER KALICHMAN, J.C.A.

JUDITH HARVIE, J.C.A.

MYRIAM LACHANCE, J.C.A.

⁶ RLRQ c. L-4.

⁷ *Procureur général du Québec c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 15, paragr. 30 et 34.