

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-278513-232

DATE : 1^{er} mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NICHOLAS DAUDELIN, J.C.Q.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 4236-4238 D'IBERVILLE
Partie demanderesse

c.
KAMEL RIMANE
Partie défenderesse

JUGEMENT

INTRODUCTION

[1] Monsieur Martin Laneuville et madame Natalie Dionne (collectivement « **Laneuville/Dionne** ») sont copropriétaires en indivision d'une fraction d'une copropriété divise sise au 4238, rue D'Iberville à Montréal (« **4238** ») tandis que monsieur Kamel Rimane est propriétaire d'une fraction de la même copropriété divise sise au 4236, rue d'Iberville à Montréal (« **4236** »). L'immeuble ne contient que deux fractions de copropriété divise.

[2] Les Laneuville/Dionne sont les seuls administrateurs du conseil d'administration du Syndicat de la copropriété du 4236-4238 D'Iberville (« **Syndicat** ») durant la période pertinente.

[3] Par les présentes procédures, le Syndicat demande le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice du 4236, et ce, en raison du défaut de monsieur Rimane d'acquitter sa quote-part des charges communes. Le Syndicat réclame également une indemnité en lien avec les honoraires professionnels encourus pour le recouvrement de sa créance.

[4] Monsieur Rimane conteste la demande en soutenant en premier lieu que la créance n'a pas été validement créée. En effet, selon lui, les assemblées des copropriétaires ont été illégalement tenues en ce que ces dernières n'avaient pas quorum. Au soutien de sa prétention, il allègue l'application de l'article 1091 du *Code civil du Québec*¹ qui prévoit la réduction du nombre de voix que détient un copropriétaire dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires, et ce, dans certaines circonstances.

[5] Pour monsieur Rimane, cette disposition s'applique à la détermination du quorum d'une assemblée en ce que ce dernier est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. Si le nombre de voix doit être réduit dans le cadre d'une assemblée en vertu de l'article 1091 C.c.Q., ce nombre réduit de voix doit être considéré pour déterminer si le quorum est constitué.

[6] Ainsi, le fait que les assemblées des copropriétaires soient tenues en l'absence de quorums invalide non seulement la tenue de celles-ci, mais également les décisions en découlant, soit l'élection des administrateurs au conseil d'administration du Syndicat, l'adoption des budgets, et ultimement, l'établissement des contributions aux charges communes. Selon monsieur Rimane, sa contestation équivaut, par sa portée, à une forme « *d'action directe en nullité*² » en ce que les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration ayant trait à la fixation des contributions aux charges communes sont « *nulles et non avenues*³ » et « *nulles ab initio*⁴ ».

[7] Plus encore, les Laneuille/Dionne profiteraient de la mainmise qu'ils ont sur le Syndicat pour établir des contributions aux charges communes déraisonnables. Le Syndicat agirait de manière intimidante et abusive.

[8] Subsidiairement, monsieur Rimane fait valoir d'autres moyens de contestation à l'égard du recours du Syndicat, soit :

- l'avis d'hypothèque et le préavis d'exercice du recours hypothécaire sont également invalides au motif que ceux-ci ne respectent pas les conditions prévues à l'article 2729 C.c.Q. et celles de la déclaration de copropriété ;

¹ RLRQ, c. CCQ-1991 (ci-après « **C.c.Q.** »).

² Plaidoirie écrite du Défendeur datée du 3 avril 2026, para. 2 (ci-après « **Plaidoirie** »).

³ Plaidoirie, para. 18.

⁴ Plaidoirie, para. 16 et 18.

- le Syndicat intègre dans le montant payable à titre de contributions aux charges communes les honoraires professionnels encourus par les Laneuville/Dionne pour leur défense à titre personnel dans le cadre d'un autre recours les opposant à monsieur Rimane ;
- quoiqu'il en soit, même si les honoraires professionnels sont considérés comme ayant été encourus pour faire valoir les droits du Syndicat, monsieur Rimane soutient que le montant réclamé est « gonflé » et ne reflète pas les dépenses encourues. Partant, l'avis d'hypothèque doit également être invalidé pour ce motif ;
- le Syndicat réclame, à titre de contributions aux charges communes, des sommes ayant trait à des travaux de réfection du toit, et ce, alors que ce débat est actuellement soumis à un arbitrage. Il y aurait donc litispendance à cet égard. Plus encore, le Syndicat aurait imputé l'ensemble des sommes relatives à ces travaux à monsieur Rimane plutôt qu'en proportion des valeurs relatives des fractions de copropriété. Le Syndicat aurait également inclus, à titre de contributions aux charges communes, diverses dépenses encourues pour le bénéfice de la partie privative des Laneuville/Dionne.
- les fluctuations constantes quant au montant dû à titre de contributions aux charges communes justifient la conclusion selon laquelle le préavis d'exercice est invalide, monsieur Rimane ne pouvant remédier à son défaut dans un tel contexte ;
- les intérêts réclamés ne peuvent l'être à compter des dates indiquées par le Syndicat, et ce, considérant que ce dernier a refusé de fournir les factures pour les honoraires professionnels engagés. Plus globalement, monsieur Rimane soutient également que le Syndicat ne peut réclamer d'intérêts et des frais judiciaires considérant les fluctuations constantes quant au montant exigé de sa part. En d'autres mots, il prétend qu'il n'arrive plus à suivre la comptabilité du Syndicat, le tout justifiant de ne rien payer à titre d'intérêts sur toute somme qui pourrait être due.
- des pénalités sont incluses dans le calcul des sommes réclamées dans le cadre du recours hypothécaire, ce qui serait prohibé en vertu de la loi.
- des sommes auraient déjà été payées au Syndicat en lien avec les contributions aux charges communes faisant l'objet du présent litige, et ce, au terme d'une ordonnance de sauvegarde prononcée par un arbitre. Celles-ci devraient donc être déduites de la réclamation.

[9] Dès le début de l'instruction, le Tribunal soulève d'office l'enjeu de sa compétence pour entendre le litige, et ce, considérant les allégations de monsieur Rimane quant à

l'illégalité de l'ensemble du processus ayant mené aux décisions en vertu desquelles la créance en litige est née. En effet, si la créance n'existe pas, l'hypothèque qui y est associée ne peut guère être acquise par le Syndicat.

[10] Le Syndicat et monsieur Rimane soutiennent que le Tribunal a compétence pour entendre le litige.

QUESTION EN LITIGE

[11] Considérant l'enjeu de compétence d'attribution soulevé et que ce dernier doit être tranché *in limine litis*, le Tribunal doit d'abord se prononcer sur la question en litige suivante :

- 1- Le Tribunal a-t-il la compétence d'attribution pour trancher le litige considérant que ce dernier pose la question de l'inexistence de la créance faisant l'objet de l'hypothèque, et ce, au motif de l'illégalité de la tenue et de la composition des instances décisionnelles l'ayant créée ? Cette compétence n'échoit-elle pas à la Cour supérieure ?

ANALYSE

- 1) **Le Tribunal a-t-il la compétence d'attribution pour trancher le litige considérant que ce dernier pose la question de l'inexistence de la créance faisant l'objet de l'hypothèque, et ce, au motif de l'illégalité de la tenue et de la composition des instances décisionnelles l'ayant créée ? Cette compétence n'échoit-elle pas à la Cour supérieure ?**

[12] L'analyse de la compétence d'attribution d'un tribunal par rapport à celle du tribunal de droit commun s'effectue en deux étapes⁵. La Cour d'appel mentionne ce qui suit⁶ :

[23] Ainsi, deux étapes doivent être franchies : 1) les dispositions législatives pertinentes doivent être examinées, puis, si elles écartent la compétence de la Cour supérieure d'entendre certaines affaires 2) la nature du litige doit être déterminée pour savoir s'il est visé par celles-ci. Cette détermination doit, par ailleurs, être faite en fonction de l'essence du litige plutôt que selon la qualification formelle qu'en font les parties.

[Soulignements ajoutés]

⁵ *Weber c. Ontario Hydro*, [1995] 2 R.C.S. 929 repris dans *Procureur général du Québec c. Groleau*, 2022 QCCA 545 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême du Canada rejetée, 16 mars 2023, n° 40264 (ci-après pour le test en deux étapes « **Test Weber** »)).

⁶ *Procureur général du Québec c. Groleau*, préc., note 5.

[13] En l'espèce, la compétence d'attribution pertinente est celle prévue au premier alinéa de l'article 35 du *Code de procédure civile*⁷. Ce dernier prévoit ce qui suit :

35. La Cour du Québec a compétence exclusive pour entendre les demandes dans lesquelles soit la valeur de l'objet du litige, soit la somme réclamée, y compris en matière de résiliation de bail, est inférieure à 75 000 \$ et compétence concurrente avec la Cour supérieure, au choix du demandeur, lorsque cette valeur ou cette somme atteint ou excède 75 000 \$ tout en étant inférieure à 100 000 \$, et ce, sans égard aux intérêts ; elle entend également les demandes qui leur sont accessoires portant notamment sur l'exécution en nature d'une obligation contractuelle. Néanmoins, elle n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel, non plus que dans les matières familiales. Le choix du demandeur continue de prévaloir si, en vertu du deuxième alinéa, la cour choisie demeure compétente.

(...)

[Soulignements ajoutés]

[14] La Cour suprême du Canada interprète cette disposition en concluant que la Cour du Québec n'a pas une compétence générale en droit privé ou en matière civile, puisque celle-ci relève de la compétence fondamentale du tribunal de droit commun⁸. Il en va ainsi, car l'article 35 *C.p.c.* ne peut avoir comme portée de priver la Cour supérieure de ses « *pouvoirs et domaines de compétence essentiels* », et partant, annihiler sa capacité à jouer son rôle constitutionnel⁹.

[15] Ainsi, en vertu du premier alinéa de l'article 35 *C.p.c.*, la Cour du Québec n'a pas une compétence générale d'attribution en matière de droit privé ou civile jusqu'à concurrence de son plafond monétaire de compétence. Cette compétence prévue à ce premier alinéa constitue plutôt une « *compétence sur les litiges civils en matière d'obligations contractuelles et extracontractuelles* ¹⁰ ».

[16] Au même égard, la Cour d'appel, en première instance dans le *Renvoi*, rappelle les limites de la compétence de la Cour du Québec en matière civile¹¹ :

⁷ RLRQ, c. C-25.01 (ci-après « **C.p.c.** »).

⁸ *Renvoi relatif au Code de procédure civile (Qc)*, art. 35, [2021] 2 R.C.S. 291, paragr. 71 et 74 (ci-après « **Renvoi** »).

⁹ *Id.*, paragr. 63.

¹⁰ *Id.*, paragr. 73.

¹¹ *Dans l'affaire : Renvoi à la Cour d'appel du Québec portant sur la validité constitutionnelle des dispositions de l'article 35 du Code de procédure civile qui fixent à moins de 85 000 \$ la compétence pécuniaire exclusive de la Cour du Québec et sur la compétence d'appel attribuée à la Cour du Québec*, 2019 QCCA 1492 (pourvoi en Cour suprême du Canada rejeté par [2021] 2 R.C.S. 291).

[165] Il est vrai que l'article 35 C.p.c. confère, à première vue du moins, une compétence civile assez étendue à la Cour du Québec pour décider des litiges dont la valeur est inférieure à 85 000 \$. Toutefois, et comme on l'a vu précédemment (voir *supra*, paragr. [90]), cette compétence civile ne s'étend pas aux actions en jugement déclaratoire (art. 142 C.p.c.) ni à la reconnaissance d'un droit de propriété ou du démembrement d'un tel droit en matière immobilière, sujet qui relève de la Cour supérieure, comme la Cour en a décidé dans *Gignac c. Marcotte*. Elle ne couvre pas non plus les matières familiales (sauf l'adoption et la protection de la jeunesse), les actions collectives, la faillite et autres. La Cour du Québec ne peut pas davantage prononcer d'injonctions, lesquelles sont du ressort exclusif de la Cour supérieure. Ainsi, sa compétence civile « générale », si l'on peut dire, s'exerce dans le cadre de certaines limites et contraintes législatives et constitutionnelles.

[Références omises ; soulignement ajouté]

[17] Le législateur est conscient de ces « *contraintes législatives et constitutionnelles* » auxquelles fait référence la Cour d'appel lorsqu'il ajoute au premier alinéa de l'article 35 C.p.c. que « *Néanmoins, elle [Cour du Québec] n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel* ». Cette mention est importante, puisqu'elle reconnaît que le fait qu'une somme réclamée ou la valeur de l'objet en litige soit du seuil de compétence monétaire de la Cour du Québec peut s'avérer insuffisant afin de lui attribuer compétence sur la demande si la « *loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel* ».

[18] L'article 34 C.p.c. constitue l'une de ces limites envisagées par le législateur. Cette disposition prévoit ce qui suit :

34. La Cour supérieure est investie d'un pouvoir général de contrôle judiciaire sur les tribunaux du Québec autres que la Cour d'appel, sur les organismes publics, sur les personnes morales de droit public ou de droit privé, les sociétés et les associations et les autres groupements sans personnalité juridique.

[Soulignements ajoutés]

[19] Cette disposition consacre le pouvoir de contrôle judiciaire de la Cour supérieure, notamment sur les personnes morales de droit privé.

[20] D'aucuns pourraient soutenir que le législateur québécois ne réfère pas à l'article 34 C.p.c. lorsqu'il mentionne au premier alinéa de l'article 35 C.p.c. « *Néanmoins, elle [Cour du Québec] n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel* », et ce, considérant que l'article 34 C.p.c. n'est que l'expression du principe selon lequel le contrôle judiciaire relève du tribunal de droit commun.

[21] En d'autres mots, le fait de reconnaître que la Cour supérieure a compétence pour exercer un contrôle judiciaire prévu à l'article 34 *C.p.c.* ne serait pas une matière attribuée formellement à une autre juridiction, cette compétence échéant plutôt à la Cour supérieure du simple fait qu'elle est le tribunal de droit commun.

[22] Le Tribunal n'est pas de cet avis.

[23] L'article 33 *C.p.c.* prévoit d'ores et déjà le principe selon lequel la Cour supérieure est le tribunal de droit commun, et partant, qu'elle jouit de ce pouvoir général de contrôle et de surveillance en vertu des lois constitutionnelles canadiennes. En effet, la notion de tribunal de droit commun renvoie, notamment, à ce pouvoir¹². Partant, l'ajout de l'article 34 *C.p.c.* s'avérerait, en partie, superfétatoire si l'on suivait le raisonnement selon lequel cette disposition n'est qu'une redondance par rapport à l'article 33 *C.p.c.*, consacrant d'ores et déjà, le pouvoir de contrôle et de surveillance de la Cour supérieure. Or, le législateur ne parlant pas pour ne rien dire, l'article 34 *C.p.c.* doit avoir un effet utile.

[24] Tel est le cas.

[25] Cette disposition élargit la portée du contrôle judiciaire traditionnellement réservé au tribunal de droit commun en vertu du droit constitutionnel, notamment en l'étendant à des entités privées¹³. Ce faisant, l'article 34 *C.p.c.* constitue, entre autres, non pas uniquement un rappel de la compétence générale du tribunal de droit commun prévue à l'article 33 *C.p.c.*, mais également une disposition statutaire attributive d'une compétence exclusive à la Cour supérieure eu égard notamment aux questions entourant le contrôle judiciaire des activités des personnes morales de droit privé¹⁴.

[26] Ce constat est important, puisqu'il permet de conclure que l'article 34 *C.p.c.* prévoit, au sens de l'article 35 *C.p.c.*, une matière attribuée formellement et exclusivement à une autre juridiction, soit notamment le contrôle judiciaire des activités d'une personne morale de droit privé.

[27] Il est intéressant de noter que cette mention prévoyant une perte de compétence de la Cour du Québec n'est pas présente dans les autres dispositions lui attribuant une compétence statutaire.

¹² *Three Rivers Boatman Ltd. c. Conseil canadien des relations ouvrières*, [1969] R.C.S. 607 ; *Séminaire de Chicoutimi c. La Cité de Chicoutimi*, [1973] R.C.S. 681 ; *Highwood Congregation of Jehovah's Witnesses (Judicial Committee) c. Wall*, [2018] 1 R.C.S. 750, paragr. 13.

¹³ *Allen v. Student's Society of McGill University*, 2021 QCCS 1165, paragr. 53 et suiv. ; *Dufour c. Légion Royale Canadienne*, 2019 QCCS 2923, paragr. 11 ; *Pollués de Montréal-Trudeau (LPDMT) c. Aéroports de Montréal*, 2020 QCCS 2432, paragr. 39 ; *Drouin c. Coopérative d'habitation de la Haute Rive d'Aylmer*, 2021 QCCS 177, paragr. 12 et suiv. ; *7718284 Canada inc. c. Complexité Cité du Havre II inc.*, 2017 QCCA 1668, paragr. 21 et suiv.

¹⁴ *Allen v. Student's Society of McGill University*, préc., note 13, paragr. 53.

[28] Prenons l'exemple de l'article 36 *C.p.c.* Ce dernier ne mentionne pas que « Néanmoins, elle [Cour du Québec] n'exerce pas l'une ou l'autre compétence dans les cas où la loi l'attribue formellement et exclusivement à une autre juridiction à un organisme juridictionnel ».

[29] Il ne le fait pas pour une raison évidente. L'article 35 *C.p.c.* ne confie pas une « matière » exclusivement à la Cour du Québec, comme le fait l'article 36 *C.p.c.*, mais des « litiges civils en matière d'obligations contractuelles et extracontractuelles », et ce, en fonction de la somme réclamée ou la valeur de l'objet en litige. C'est en ce sens que la compétence prévue au premier alinéa de l'article 35 *C.p.c.* n'est pas une compétence globale sur une matière précise, mais sur des litiges civils, selon des seuils monétaires, et sous réserve que des composantes de ces derniers ne soient pas de la compétence exclusive d'une autre juridiction.

[30] En d'autres mots, le législateur reconnaît que la compétence d'autres juridictions ou organismes juridictionnels est susceptible de faire perdre compétence à la Cour du Québec, et ce, bien que la somme réclamée ou la valeur de l'objet en litige respecte les seuils monétaires de compétence et qu'il s'agisse de « litiges civils en matière d'obligations contractuelles et extracontractuelles ».

[31] Partant, cette conclusion en entraîne une autre, soit que la Cour du Québec ne peut, dès lors qu'elle est saisie d'un litige civil en matière d'obligations contractuelles ou extracontractuelles respectant ses seuils monétaires de compétence, exercer cette dernière si ce même litige impose de se pencher sur une matière attribuée à une autre juridiction ou organisme juridictionnel. En somme, la compétence de la Cour du Québec prévue au premier alinéa de l'article 35 *C.p.c.* peut céder le pas face à une autre à l'égard d'un litige civil relevant de ses seuils monétaires de compétence, ce qui n'est pas le cas pour une demande visant, à titre d'exemple, une matière prévue à l'article 36 *C.p.c.*¹⁵

[32] L'analyse de la portée du premier alinéa de l'article 35 *C.p.c.* étant complétée, il convient maintenant de passer à la deuxième étape du Test *Weber*, soit celle visant à définir la « nature du litige », et ce, pour déterminer si la Cour du Québec a compétence. Il s'agit de déterminer la « véritable nature du litige mû entre les parties »¹⁶, peu importe

¹⁵ *Alcools de commerce Ltée c. Commission scolaire de Gatineau*, [1984] C.A. 463 ; *Ville de Montréal c. Lavalin Communications inc.*, [1993] R.D.J. 353 (C.A.); *Ville de Montréal c. Benamor*, 2025 QCCQ 3648, paragr. 30. La seule limite pour l'exercice de la compétence d'attribution prévue à l'article 36 *C.p.c.* n'est pas en lien avec la matière, mais uniquement sous réserve de la compétence attribuée aux cours municipales.

¹⁶ *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumbery*, 2024 QCCA 1052, paragr. 47. Voir également *Weber c. Ontario Hydro*, préc., note 5 ; *Procureur général du Québec c. Groleau*, préc., note 5.

« le véhicule procédural utilisé¹⁷ ». C'est le « caractère essentiel du différend » auquel il convient de s'attarder¹⁸.

[33] Le Syndicat soutient que la demande est constituée de recours hypothécaire et personnel dans le cadre desquels les sommes réclamées n'excèdent pas les seuils monétaires de compétence de la Cour du Québec. Certes, le Tribunal en convient, mais déterminer la « nature du litige » se fait non seulement en référant aux faits allégués dans la demande introductive d'instance, mais également en s'attardant à ceux mis de l'avant dans la contestation.

[34] Un litige, par définition, se définit à l'aune des prétentions de l'ensemble des parties qui y participent¹⁹, et ce, considérant « qu'on ne peut scinder une demande judiciaire de la défense que la partie adverse lui oppose, sans dénaturer et stériliser le débat.²⁰ » Les prétentions d'une partie demanderesse ne sauraient supplanter celles d'une partie défenderesse dans le cadre de la détermination de ce qu'est la « véritable nature du litige mû entre les parties ».

[35] Ce principe est régulièrement appliqué par le Tribunal en matière de mitoyenneté ou de nécessité d'un bornage préalable avant de statuer sur la somme réclamée. Dans la plupart de ces dossiers, ce sont les allégations formulées en défense niant la mitoyenneté de l'ouvrage ou la clarté du droit de propriété qui font en sorte que la Cour du Québec doive décliner compétence²¹.

[36] Or, en l'espèce, est au cœur des moyens de contestation la légalité non seulement de la tenue des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration du Syndicat, mais également celle de la composition même de ces instances décisionnelles. En effet, le respect du quorum de ces assemblées et réunions de même que le processus électif suivi pour la nomination des administrateurs du conseil d'administration du Syndicat sont remis en question. Cette question est centrale au litige,

¹⁷ *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*, préc., note 16, paragr. 47.

¹⁸ *Office régional de la santé du Nord c. Horrocks*, [2021], 3 R.C.S. 107, paragr. 27 ; 955 *René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918.

¹⁹ *SDC Marly-Le-Château 1 c. Côté*, 2019 QCCQ 6148, paragr. 35 et suiv ; *Conseil de bande de Pessamit c. Rock*, 2025 QCCA 113, paragr. 45 ; *Tremblay c. Conseil de la première nation Malécite de Viger*, 2000 CanLII 11377 (QC CA), paragr. 19.

²⁰ *Collectif Santé Montréal c. Véolia Santé Services Montréal*, 2023 QCCS 291, paragr. 46.

²¹ *Tanguay c. Bélanger*, 2025 QCCQ 6591 ; *David c. Guay*, 2022 QCCQ 651 ; *Syndicat de copropriété du 2078, 2080 et 2082 rue Saint-Hubert c. Thomas*, 2021 QCCQ 11426 ; *Normandeau c. Murphy*, 2020 QCCQ 1357 ; *Paré c. Auger*, 2019 QCCQ 1837 ; *Brosseau c. Duperré*, 2018 QCCQ 1041 ; *Depatie c. Leclerc*, 2017 QCCQ 4608 ; *Gingras c. Loiseau*, 2016 QCCQ 8899 ; *Gaouette Blanchard c. Choinière*, 2015 QCCQ 8076 ; *Tremblay c. Hamelin*, 2014 QCCQ 4178 ; *Lyonnais c. Savard*, 2013 QCCQ 4463 ; *Gaudreau c. Laprise*, 2022 QCCQ 2309 ; *Thibault c. Bélanger*, 2019 QCCQ 5023 ; *Collard c. Boily*, 2020 QCCQ 999.

car selon monsieur Rimane, la créance n'existe pas en raison de l'illégalité des instances décisionnelles l'ayant fait naître.

[37] Ainsi, l'essence du litige, telle que définie à la lumière des allégations formulées par les parties, impose au Tribunal d'analyser la légalité des actions posées par une personne morale de droit privé avant de poursuivre son analyse de la réclamation formulée par le Syndicat. Or, un tel processus de réflexion renvoie à une forme de contrôle judiciaire des actions posées par cette même personne morale de droit privé. La jurisprudence est constante quant au fait que pareil exercice constitue une matière attribuée exclusivement à la Cour supérieure en vertu de l'article 34 *C.p.c.*²²

[38] Monsieur Rimane soutient qu'il ne demande pas une déclaration de nullité à l'égard du processus électif ayant mené à la nomination des administrateurs, de la tenue des assemblées des copropriétaires ou de l'adoption des budgets, mais uniquement de conclure que la créance n'existe pas.

[39] Le Tribunal ne fait pas cette lecture de ce que demande monsieur Rimane.

[40] Soit la charge commune existe considérant qu'elle découle d'un processus décisionnel conforme, soit elle n'existe pas et, auquel cas, ne peut être recouvrée. En d'autres termes, « *l'essence du litige* » impose nécessairement une analyse de la légalité du processus décisionnel ayant mené à la naissance de la somme réclamée. Ce n'est pas parce qu'on ne recherche pas une déclaration judiciaire de nullité que le résultat n'est pas le même, dans les faits.

[41] Monsieur Rimane demande le rejet pur et simple des recours tant personnel qu'hypothécaire institués à son égard sur la base d'une absence de lien de créance. Cela démontre qu'il recherche, dans les faits, que le Tribunal conclue intellectuellement à la nullité des décisions prises eu égard aux contributions exigées pour les charges communes en tout premier lieu. D'ailleurs, il le reconnaît lui-même dans la Plaidoirie en mentionnant que sa contestation équivaut à une « *action directe en nullité* ».

[42] Il en va ainsi car, autrement, les décisions fixant les contributions aux charges communes demeurent, et partant, la créance existe. L'analyse de la légalité des actions

²² *SDC Marly-Le-Châtel 1 c. Côté*, préc., note 19 ; *Massie c. Coopérative d'habitation Aux portes du Trois Cents*, 2016 QCCQ 4795 ; *Murugupa c. Syndicat des copropriétaires des Jardins Argyle*, 2017 QCCQ 15177, paragr. 5 et suiv. ; *Syndicat de copropriété du 1945 Jean-Picard c. Polanco*, 2021 QCCQ 12904 ; *Syndicat des copropriétaires du Carrefour Dufournel phase 4 c. Syndicat Supra de l'union des condos du Carrefour Dufournel phases 1 à 6*, 2017 QCCQ 15059 ; *Syndicat de la copropriété Espace Togi-phase 4 c. Dowd*, 2016 QCCQ 7917 ; *Syndicat des copropriétaires du 755 Muir c. Langevin*, 2007 QCCQ 7419 ; *Castonguay c. Syndicat des copropriétés du 787 Lapointe R-N*, 2012 QCCQ 3591 ; *Saturnin c. Plante*, 2023 QCCQ 1448 ; *Payette c. St-Laurent*, 2019 QCCQ 7417 ; *Robert c. Mirage 1*, 2016 QCCQ 2457 ; *Pouliot c. Morissette*, 2019 QCCQ 7143 ; *Syndicat de la copropriété du 6420-6422-6424 Gérard Carmel c. Leblanc*, 2019 QCCQ 7154 ; *Simoneau c. Syndicat de copropriété 35, chemin des Îles-Yale*, 2020 QCCQ 10375.

posées par le Syndicat n'est pas une demande accessoire au litige. C'est la première question que monsieur Rimane soumet au Tribunal pour obtenir le rejet du recours.

[43] L'essence du litige étant définie, il incombe maintenant de la mettre en perspective avec la portée de la compétence d'attribution prévue au premier alinéa de l'article 35 *C.p.c.*

[44] Comme mentionné précédemment, la Cour du Québec n'a pas compétence à l'égard de tout litige civil respectant ses seuils monétaires de compétence. Elle perd cette dernière si la loi l'attribue à une autre juridiction. Or, un litige civil respectant les seuils monétaires de compétence de la Cour du Québec n'est pas de sa compétence si ce dernier implique un exercice visant à conclure à la légalité des actions posées par une personne morale de droit privé. En effet, il ne s'agit plus seulement d'un litige « *en matière d'obligations contractuelles ou extracontractuelles* », mais de droit privé plus vaste comprenant également l'analyse de la légalité d'actions posées par une personne morale de droit privé. Il ne s'agit pas d'une question accessoire.

[45] La Cour supérieure met en relief cette distinction dans une cause dans le cadre de laquelle une personne poursuivie devant la Division des petites créances pour des pénalités imposées par une association en vertu de règlements adoptés par cette dernière institue parallèlement une demande en jugement déclaratoire recherchant à lui rendre inopposable lesdits règlements. Entendant alors une demande en irrecevabilité de l'association au motif de litispendance étant donné que la Cour du Québec serait déjà valablement saisie de la question de par la contestation du membre de l'association reprenant cet argument, l'honorable Sylvain Lussier J.C.S. s'exprime comme suit²³ :

[30] Si la seule question à traiter dans le présent dossier n'en était qu'une de droit constitutionnel, le Tribunal n'aurait aucune hésitation à rejeter la demande en jugement déclaratoire, à tout le moins en ce qui concerne Madame Morissat.

[31] Cependant, le litige ne soulève la constitutionnalité des règlements de l'Association qu'à titre tout à fait subsidiaire. Deux questions se posent principalement : Celle de la capacité de l'Association d'adopter certains règlements et leur applicabilité aux demanderesse ; celle de la portée des servitudes applicables aux demanderesse et au Terrain.

[32] L'Association n'est pas une personne morale de droit public. Il n'est donc pas question ici d'application de la Constitution ou des Chartes. La validité des gestes posés par une personne morale eu égard à sa capacité relève du pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure : Article 34 *C.p.c.*

(...)

²³ *Morissat c. Association des propriétaires du Territoire des Lacs inc.*, 2022 QCCS 3819.

[36] Dans le présent dossier, la détermination de l'applicabilité des règlements de l'Association et des servitudes, ainsi que la portée de celles-ci sont au cœur du litige, et non « connexes et subsidiaires ».

[37] On pourrait même dire que le montant de l'amende réclamée est « connexe et subsidiaire » au litige opposant les parties.

[38] Le Tribunal conclut que les questions soulevées par la demande en jugement déclaratoire sont en grande partie de la compétence exclusive de la Cour supérieure et qu'il est par conséquent approprié de laisser le débat devant la Cour supérieure.

[Soulignements ajoutés]

[46] Ainsi, en rejetant la demande en irrecevabilité de l'association déposée eu égard à la demande en jugement déclaratoire, la Cour supérieure conclut par le fait même que la demanderesse ne peut faire valoir en défense, dans le cadre du recours institué devant la Cour du Québec, l'invalidité à son égard des règlements fondant les pénalités qu'on lui réclame, la Cour supérieure étant seule compétente pour trancher cette question²⁴. Cela justifie donc de permettre que l'instance en jugement déclaratoire procède avant que toute décision soit rendue par la Cour du Québec, le dossier devant cette dernière ayant d'ailleurs été suspendu.

[47] En d'autres mots, dans ce dossier, deux scénarios étaient envisageables, soit permettre, comme le fait la Cour supérieure, qu'un jugement déclaratoire soit rendu avant que l'instance visant seulement « *un litige en matière d'obligations contractuelles ou extracontractuelles* » ne procède ou transférer l'entièreté du dossier institué devant la Division des petites créances de la Cour du Québec en Cour supérieure, considérant qu'il dépasse le cadre d'un strict « *litige en matière d'obligations contractuelles ou*

²⁴ Soulignons également qu'en mentionnant au paragraphe 30 « *Si la seule question à traiter dans le présent dossier n'en était qu'une de droit constitutionnel, le Tribunal n'aurait aucune hésitation à rejeter la demande en jugement déclaratoire, à tout le moins en ce qui concerne Madame Morissat* », la Cour supérieure reconnaît que si tel était le cas, le jugement déclaratoire aurait été rejeté au motif que cela aurait pu être soulevé en défense par madame Morissat sans qu'il n'y ait d'enjeu pour la Cour du Québec sur le plan de la compétence. Le corollaire de ce même raisonnement est que, si la Cour du Québec n'a pas compétence pour entendre le moyen de défense de madame Morissat selon lequel les règlements imposant les pénalités réclamées lui sont inopposables, c'est que seule la Cour supérieure a compétence sur cette question, et partant, peut procéder par jugement déclaratoire même en présence d'un recours civil alléguant l'application des règlements. Cette déduction découle du principe établi, auquel réfère la Cour supérieure dans la décision, selon lequel une procédure en jugement déclaratoire ne peut être utilisée lorsqu'un tribunal ayant une compétence d'attribution est d'ores et déjà saisi de cette question et habilité par la loi pour déterminer l'issue de celle-ci, voir *Terrasses Zarolega inc. c. R.I.O.*, [1981] 1 R.C.S. 94; *Domtar c. Produits Kruger Itée*, 2010 QCCA 1934, paragr. 33; *Motel Chute des pères inc. c. Procureure générale du Québec*, 2017 QCCA 1760, paragr. 28 et suiv.

extracontractuelles », un exercice d'analyse de la légalité d'actions posées par une entité privée étant requis.

[48] Abordons maintenant la jurisprudence soumise par monsieur Rimane selon laquelle la Cour du Québec aurait compétence pour trancher le présent litige.

[49] Monsieur Rimane soumet au Tribunal la décision rendue dans *Syndicat de la copropriété des 5988 et 5990 St-Hubert c. Vo*²⁵ pour illustrer que la Cour du Québec aurait cette compétence d'analyser la légalité du processus décisionnel en appliquant l'article 1091 C.c.Q. dans le cadre d'un litige comme celui à l'étude.

[50] Le Tribunal est d'avis que cette décision n'est d'aucun secours au soutien de cette prétention. Certes, cette dernière aborde l'article 1091 C.c.Q., mais dans le cadre d'une présentation générale sur le cadre de gouvernance d'un syndicat de copropriété. La légalité de la tenue d'une assemblée, d'un vote ou d'une décision en découlant n'était pas directement remise en question par les parties. Ce n'est pas parce qu'une décision de la Cour du Québec aborde un article de loi dans un jugement que cela indique qu'elle a compétence sur toute question en découlant.

[51] La décision dans *Syndicat de la copropriété du 924 Chemin du bord de l'eau c. Lima*²⁶ est également soumise. Le Tribunal estime que celle-ci doit être distinguée. En effet, le Syndicat admettait l'absence de quorum dans ce dossier, et par le fait même, l'illégalité de sa manière de procéder quant aux réunions du conseil d'administration.

[52] Quant aux décisions *Semionov c. Syndicat des copropriétaires du Vistal 1*²⁷ et *Syndicat des copropriétaires Tod 1 c. Xu*²⁸, celles-ci ne sont pas pertinentes en ce qu'elles visent des situations dans le cadre desquelles la validité et l'interprétation de clauses contractuelles sont analysées et non les actions posées par une personne morale de droit privé dans le cadre d'un processus décisionnel.

[53] Finalement, monsieur Rimane soumet la décision rendue dans *Belley c. Syndicat des copropriétaires du lot 609* émanant de la Division des petites créances de la Cour du Québec²⁹. Il est vrai que le Tribunal y analyse la légalité du processus suivi par le syndicat de copropriété pour en venir à l'établissement de la cotisation pour contribution aux charges communes. Cela étant dit, la question de la compétence du Tribunal ne semble pas avoir été soulevée, et partant, ne fait pas l'objet d'une analyse. Dans un tel contexte, la portée de cette décision revêt un caractère limité aux fins de la présente analyse.

²⁵ 2025 QCCQ 3503.

²⁶ 2012 QCCQ 13206.

²⁷ 2015 QCCQ 5439.

²⁸ 2022 QCCQ 3594 (pourvoi en contrôle judiciaire rejeté par *Syndicat des copropriétaires Tod 1 c. Vu*, n° 500-17-121456-225, district de Montréal, 26 septembre 2023).

²⁹ 2014 QCCQ 5326.

[54] Abordons maintenant la jurisprudence soumise par le Syndicat selon laquelle la Cour du Québec aurait compétence pour trancher le présent litige.

[55] Le Syndicat prétend que les enseignements découlant de cette jurisprudence permettent de conclure que le Tribunal peut simplement « écarter » le moyen de défense niant la légalité des décisions prises par le conseil d'administration du syndicat de copropriété ou par l'assemblée des copropriétaires et procéder à l'égard de la demande principale³⁰.

[56] Il convient de remettre cette jurisprudence dans son contexte.

[57] Cette dernière n'écarte pas en soi le moyen de défense, mais constate plutôt qu'il ne peut être formulé considérant les libellés particuliers des articles 1086.2 C.c.Q. (pour les décisions du conseil d'administration du syndicat de copropriété) et 1103 C.c.Q. (pour les décisions de l'assemblée des copropriétaires) prévoyant ce qui suit :

1086.2 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration.

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

[Soulignements ajoutés]

[58] Ces dispositions visent à offrir une stabilité pour la copropriété³¹. En effet, les courts délais pour faire annuler les décisions incarnent une volonté du législateur d'éviter que celles-ci ne puissent être implantées en raison du refus d'un copropriétaire insatisfait

³⁰ *Syndicat des copropriétaires 4323, 4323-A, 4325 Christophe-Colomb c. Ben Amar*, 2016 QCCQ 14369; *Syndicat de la copropriété Espace Togi-phase 4 c. Dowd*, préc., note 22; *Villedary-Dumaine c. Syndicat des copropriétaires de Château Soleil*, 2017 QCCQ 8220. Voir également *Syndicat de copropriété du 1945 Jean-Picard c. Polanco*, préc., note 22, paragr. 30

³¹ *Doré c. Syndicat des copropriétaires Les Dauphins-sur-le-Parc*, 2025 QCCS 1630, paragr. 30; *Strina c. Syndicat des copropriétaires des Berges de l'Anse III*, 2017 QCCS 645, paragr. 56.

de reconnaître leur légalité. Les décisions prises au sein des copropriétés sont nombreuses et le législateur souhaite éviter que ces dernières soient paralysées.

[59] Cela explique la raison pour laquelle le législateur prévoit, par ces dispositions, que la question de la nullité des décisions pour les causes qui y sont mentionnées ne peut être tranchée que par voie « *d'action* » et à l'intérieur d'un court délai de 90 jours dont le non-respect emporte déchéance. La volonté législative est claire en établissant un cadre aussi restrictif. On souhaite circonscrire la manière dont des copropriétaires voulant contester la validité de certaines décisions peuvent agir³².

[60] Ainsi, le législateur écarte la possibilité pour un copropriétaire de faire valoir la nullité d'une décision visée par voie de contestation, « *l'action* », comme véhicule procédural, étant requise. En d'autres mots, il s'agit d'une dérogation au principe contenu à l'article 170 *C.p.c.* selon lequel un « *défendeur peut faire valoir par sa défense tous moyens de droit qui s'opposent au maintien de la demande*³³ ». Au surplus, le législateur astreint également ce dernier à agir avec promptitude, à défaut de quoi il sera déchu de son droit d'obtenir la nullité.

[61] Partant, dans la jurisprudence mentionnée par le Syndicat, le Tribunal n'écarte pas le moyen de défense, en soi après analyse, mais constate plutôt l'impossibilité pour un copropriétaire de faire valoir la nullité de la décision sous-jacente à la réclamation par voie de contestation, le droit de le faire étant inexistant considérant que le véhicule procédural qu'est l'action est requis et qu'il y a, par ailleurs, déchéance étant donné l'expiration du délai prévu pour le faire.

[62] Ainsi, la Cour du Québec ne perd pas compétence à l'égard de la demande dans un tel cas, non pas parce que ce moyen de défense n'est pas pertinent dans l'exercice de détermination de ce qui constitue l'essence d'un litige dans une perspective d'analyse de la compétence d'attribution, comme le plaide le Syndicat, mais parce qu'il ne fait tout simplement pas juridiquement partie du litige, considérant les régimes particuliers prévus aux articles 1086.2 et 1103 *C.c.Q.*

[63] Comme le mentionne la Cour supérieure : « *le Tribunal n'a pas compétence à l'égard de la contestation et le copropriétaire ne dispose plus de recours*³⁴ » dans un tel contexte où il y a déchéance des droits prévus aux articles 1086.2 et 1103 *C.c.Q.*

³² Rappelons que l'un des buts d'un délai de déchéance est de « *mettre fin rapidement à la possibilité d'accomplir un acte* ». Voir *Andreou c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCA 695, paragr. 11 ; Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, 2^e éd., t. 7, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1954, p. 819.

³³ *Ancienne-Lorette c. Entreprises Deca inc.*, 1993 CanLII 4336 (QC CA).

³⁴ *Robichaud c. Sénécal*, 2024 QCCS 3108, paragr. 70.

[64] Par analogie, il convient d'appliquer également les enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Montréal (Ville) c. Technispect inc.*³⁵ :

[28] L'intimée plaide que même si la Cour supérieure a compétence pour entendre le recours en nullité intenté par un contribuable, la Cour du Québec a compétence pour conclure, sur un moyen de défense, que l'inscription d'un contribuable est nulle.

[29] L'intimée a, à la fois, raison et tort.

[30] Il est exact que le contribuable peut, de diverses manières, résister à la charge fiscale que l'autorité municipale tente de lui imposer. Il peut même, les circonstances s'y prêtant, cumuler ses recours.

[31] L'intimée s'appuie sur l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans *Abel Skiver Farm Corporation c. Ville de Sainte-Foy* où le juge Beetz écrit que : « ces différentes voies offertes au contribuable constituent des recours parallèles ».

[32] En théorie donc, rien n'empêche le contribuable de se manifester en défense pour repousser la réclamation logée contre lui. Cela ne signifie pas pour autant qu'il est dispensé de respecter les impératifs applicables, notamment en matière de procédure, de délais et de juridiction. J'y reviendrai.

[Soulignements ajoutés]

[65] Ces enseignements s'appliquent *mutatis mutandis* à une situation visée par les articles 1086.2 ou 1103 C.c.Q. En effet, dans cet arrêt, à l'instar de situations visées à ces deux dispositions, un régime juridique particulier est prévu en matière de contestation de l'exactitude d'une inscription à un rôle d'évaluation, le tout dérogeant au principe général prévu à l'article 170 C.p.c. selon lequel « *La défense, qu'elle soit orale ou écrite, consiste à faire valoir tous les moyens de droit ou de fait qui s'opposent au maintien, total ou partiel, des conclusions de la demande.* »

[66] Or, en l'espèce, monsieur Rimane plaide que la présente situation n'est pas visée par les articles 1086.2 et 1103 C.c.Q. Ainsi, cette jurisprudence n'est pas applicable et le principe général prévu à l'article 170 C.p.c. selon lequel le « *défendeur peut faire valoir par sa défense tous moyens de droit qui s'opposent au maintien de la demande* » devrait recevoir pleine application.

[67] Au soutien de sa prétention, il réfère à une décision de la Cour supérieure concluant en ce sens, soit que la question de la légalité de la tenue des assemblées de copropriétaires au motif d'absence de quorum ne relève pas du champ d'application de

³⁵ 2004 CanLII 19233 (QC CA).

l'article 1103 C.c.Q.³⁶ Le Tribunal est du même avis que monsieur Rimane quant au fait que s'il s'agit d'une question de la légalité de la tenue d'assemblées de copropriétaires au motif d'absence de quorum, cette situation ne relève pas du champ d'application de l'article 1103 C.c.Q.³⁷ Ce faisant, le Tribunal ne peut constater, comme il est fait dans la jurisprudence soumise par le Syndicat, l'absence d'une action instituée dans le délai de déchéance prévu pour faire valoir ce moyen de droit, et partant, demeurer saisi du litige.

[68] Le Syndicat le reconnaît également dans le cadre de ses représentations lors de l'instruction. En effet, ce dernier confirme que, si monsieur Rimane peut formuler par voie de contestation ses moyens de droit considérant que sa position vise une situation qui ne relève pas du champ d'application des articles 1086.2 ou 1103 C.c.Q., « *la Cour du Québec va se mettre le pied dans la juridiction de la Cour supérieure en statuant sur la validité de l'argument* ». Pour le Syndicat, « *patauger dans l'article 1091 C.c.Q.* » dans un tel contexte pose un enjeu de compétence d'attribution pour la Cour du Québec. Pour les motifs mentionnés précédemment, le Tribunal le croit aussi.

[69] Finalement, ajoutons que le Tribunal ne peut tout simplement écarter un moyen de défense au motif qu'il n'a pas la compétence d'attribution requise et procéder tout de même à l'égard de la demande. Cela revient non seulement à considérer qu'il faille analyser l'essence d'un litige sur la seule base des allégations formulées en demande, mais également à nier le droit à une défense pleine et entière. En effet, le moyen de défense de monsieur Rimane est inextricablement lié aux allégations formulées en demande. On ne peut les dissocier. Écarter le moyen de défense revient à priver monsieur Rimane du droit à une défense pleine et entière³⁸.

[70] Il ne s'agit pas d'une situation dans le cadre de laquelle nous serions en présence d'une superposition, dans une même instance, de plusieurs réclamations pouvant être séparées l'une de l'autre, et partant, scindées pour des raisons de compétence d'attribution. Il ne s'agit pas non plus d'un cas où il s'agit d'une demande reconventionnelle qu'il serait possible de disjoindre, considérant une compétence exclusive de la Cour du Québec sur la demande principale vu la matière en litige³⁹.

[71] Un moyen de défense est la réponse à une allégation formulée dans une demande. Ils doivent être entendus ensemble pour que justice soit rendue.

[72] Comme le mentionne avec justesse l'honorable Charles G. Grenier, J.C.Q.⁴⁰ :

³⁶ *Gaudette c. Syndicat de la copropriété Lauzon*, 2022 QCCS 3848.

³⁷ *Gaudette c. Syndicat de la copropriété Lauzon*, préc., note 36, paragr. 60 et suiv.; *Robichaud c. Sénécal*, préc., note 34, paragr. 67 et suiv.

³⁸ *A pari* : *Collectif Santé Montréal c. Véolia Santé Services Montréal*, préc., note 20, paragr. 44 et suiv.

³⁹ À titre d'exemple, voir la décision *Ville de Montréal c. Benamor*, préc., note 15 dans le cadre de laquelle la demande déposée en vertu de l'article 36 C.p.c. demeure de la compétence de la Cour du Québec, tandis que la demande reconventionnelle relève de la compétence de la Cour supérieure.

⁴⁰ *SDC Marly-Le-Château 1 c. Côté*, préc., note 19.

[32] Il pourrait être argumenté que c'est exactement ce que fait SDC Marly dans sa demande, soit réclamer le recouvrement d'une créance de 7 433,91 \$ qui lui est due par monsieur Côté. Il serait également tentant pour le soussigné de s'en tenir à cette prétention et de fermer les yeux sur la dimension « compétence » que sous-tend la demande, en décidant tout simplement s'il s'agit de travaux de rénovation ou d'amélioration. Ce serait même plus pratique pour les parties et le Tribunal en est bien conscient.

[33] Cependant, cela est impossible. En effet, à partir du moment où le défendeur allègue l'illégalité de la créance dont SDC Marly réclame le recouvrement, la question de la nature exacte des travaux effectués ne peut être tranchée sans avoir à statuer sur la légalité ou non de la décision du conseil d'administration, ce qui, pour les raisons expliquées plus haut, n'est pas du ressort de la Cour du Québec siégeant, soit en Division régulière, soit en Division des petites créances.

[Soulignements ajoutés]

[73] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal doit décliner compétence d'attribution à l'égard du litige. Les parties ont indiqué à ce dernier, que s'il en arrivait à la conclusion selon laquelle il n'a pas compétence, un renvoi est demandé en Cour supérieure. Le Tribunal fera donc droit à cette demande.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DÉCLINE compétence d'attribution ;

ORDONNE le transfert du dossier devant la Cour supérieure, district de Montréal ;

LE TOUT, frais à suivre selon l'issue du recours devant la Cour supérieure.

NICHOLAS DAUDELIN, J.C.Q.

M^e Ghislain Raymond
Deveau Dufour Mottet Avocats S.E.N.C.R.L.
Procureur de la partie demanderesse

M^e Maxime Cartier-Aubertin

De Grandpré Jolicœur S.E.NC.R.L.
Procureur de la partie défenderesse

Dates d'audience : 5 et 6 février 2026 (les parties ont plaidé par écrit ensuite reportant ainsi la mise en délibéré du dossier au 20 avril 2026)