

COUR SUPÉRIEURE

Division de pratique

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-129630-243

DATE : 3 février 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ENRICO FORLINI, J.C.S.

ALLIANZ GLOBAL RISKS US INSURANCE COMPANY

Et

INTACT INSURANCE COMPANY

Et

ECHELON INSURANCE

Et

ROYAL & SUN ALLIANCE INSURANCE COMPANY OF CANADA

Demanderesses

c.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE SÉVILLE CENTRE-VILLE

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le 16 avril 2024, les demanderesses Allianz Global Risks US Insurance Company, Intact Insurance Company, Echelon Insurance et Royal & Sun Alliance Insurance Company of Canada (ci-après les « **Demanderesses** ») déposent une demande introductive d'instance à l'encontre du défendeur le Syndicat des copropriétaires le Séville

Centre-ville (« **SDC Séville** ») dans laquelle elles lui réclament des dommages-intérêts de 222 929,18 \$ représentant les indemnités d'assurance versée à leur assuré, le Syndicat des copropriétaires le Séville Centre-ville Phase 3 (« **SDC Phase 3** ») à la suite d'un dégât d'eau survenu le 30 avril 2021 à l'immeuble qu'elles assurent situé au 1414, rue Chomedey à Montréal (l'« **Immeuble** »).

[2] L'Immeuble où survient le sinistre est un projet de copropriété développé par phases comportant trois tours à condominiums. Le SDC Séville est ce que la doctrine appelle un syndicat de copropriétaires horizontal alors que le SDC Phase 3 est un syndicat de copropriétaires vertical¹.

[3] Le défendeur, SDC Séville, demande le rejet de la demande introductive d'instance tant en vertu de l'article 51 que de l'article 168 alinéa 2 du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** »). Il soutient que le recours n'est pas fondé en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais, car selon l'article 1075.1 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») les Demanderesses à titre d'assureur du SDC Phase 3 ne peuvent être subrogées contre un syndicat de copropriétaires horizontal comme lui. Pour ce même motif, le recours est abusif au sens de l'article 51 *C.p.c.*

[4] En outre, il plaide que même si les Demanderesses allèguent que le SDC Séville a commis une faute lourde, le rejet s'impose tout de même car la demande introductive d'instance ne contient aucun fait précis constitutif d'une faute lourde. Ainsi, l'exception prévue à l'alinéa 2 de l'article 1075.1 *C.c.Q.* ne trouve pas application.

[5] Les Demanderesses plaident qu'il n'est pas clair et évident que le terme « syndicat » prévu à l'article 1075.1 alinéa 1 *C.c.Q.* doit être interprété pour inclure un syndicat horizontal. De plus, elles soutiennent que puisqu'elles allèguent la commission d'une faute lourde, même si un syndicat horizontal est visé par l'article 1075.1 alinéa 1 *C.c.Q.*, l'exception prévue à l'alinéa 2 de cet article trouve application, de sorte que la demande en rejet doit être rejetée.

QUESTIONS EN LITIGE

[6] La demande en rejet soulève essentiellement les deux questions suivantes :

1. Est-il clair et évident que le terme « syndicat » prévu à l'article 1075.1 alinéa 1 *C.c.Q.* vise un syndicat de copropriétaires horizontal?
2. Est-il clair et évident que les demanderesses n'allèguent aucun fait précis dans la demande introductive d'instance qui pourrait être constitutif d'une faute lourde?

¹ Les auteurs Benoît, Joli-Cœur et Papineau expliquent le concept de copropriétés par phases et les syndicats verticaux et horizontaux dans leur ouvrage *Le Condo : Tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, p. 134 à 137.

ANALYSE

A. Les principes applicables à une demande en irrecevabilité en vertu des articles 51 et 168 alinéa 2 C.p.c.

[7] Une partie peut cumuler dans une même demande en cours d'instance une demande en irrecevabilité fondée sur l'article 168 alinéa 2 C.p.c. et une demande en rejet pour abus en vertu des articles 51 et suivants du Code². Ces dispositions ne poursuivent pas les mêmes finalités et n'opèrent pas de la même façon, mais elles ne sont pas incompatibles et, pour ces raisons, peuvent être complémentaires. Toutefois, elles obéissent à un cadre d'analyse distinct, quoiqu'il peut y avoir intersection entre eux³

[8] En pareil circonstances, la Cour d'appel enseigne dans *Golzarian c. Association des policières et policiers provinciaux du Québec* que le tribunal doit d'abord trancher le moyen préliminaire en fonction des règles applicable à une demande en irrecevabilité, et si le recours est recevable, il doit alors analyser le moyen préliminaire à la lumière des règles propres à une demande en rejet pour abus⁴.

[9] Le cadre juridique applicable à une demande en irrecevabilité fondé sur l'article 168 alinéa 2 C.p.c. est bien connue⁵. Dans l'arrêt *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy*, la Cour d'appel en offrait récemment la synthèse suivante⁶ :

[9] La situation qui justifie le rejet d'une action à un stade préliminaire doit être claire et évidente. Cette situation doit « apparaître » à la lecture des allégations de la requête introductive d'instance et des différentes pièces invoquées à son soutien. Les faits allégués doivent être tenus pour avérés. Cependant leur qualification juridique ne lie pas le tribunal. Le « juge appelé à statuer sur la recevabilité d'un recours doit déterminer si les allégations de fait énoncées dans la requête introductive d'instance sont “de nature à donner ouverture aux conclusions recherchées” par le demandeur ».

[10] La Cour énonçait les critères suivants dans l'arrêt *Bohémier c. Barreau du Québec* :

- Les allégations de la requête introductive d'instance sont tenues pour avérées, ce qui comprend les pièces déposées à son soutien;

² *Golzarian c. Association des policières et policiers provinciaux du Québec*, 2021 QCCA 1370, paragr. 20-24.

³ *Id.*, paragr. 20-24.

⁴ 2021 QCCA 1370, paragr. 20-24.

⁵ Voir notamment : *Canada (Procureur général) c. Confédération des syndicats nationaux*, 2014 CSC 49, *Chenel c. Média QMI inc.*, 2023 QCCA 642, *Dostie c. Procureur général du Canada*, 2022 QCCA 1652.

⁶ 2022 QCCA 227.

- Seuls les faits allégués doivent être tenus pour avérés et non pas la qualification de ces faits par le demandeur;
- Le Tribunal n'a pas à décider des chances de succès du demandeur ni du bien-fondé des faits allégués. Il appartient au juge du fond de décider, après avoir entendu la preuve et les plaidoiries, si les allégations de faits ont été prouvées;
- Le Tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la requête introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées;
- La requête en irrecevabilité n'a pas pour but de décider avant procès des prétentions légales des parties. Son seul but est de juger si les conditions de la procédure sont solidaires des faits allégués, ce qui nécessite un examen explicite mais également implicite du droit invoqué;
- On ne peut rejeter une requête en irrecevabilité sous prétexte qu'elle soulève des questions complexes;
- En matière d'irrecevabilité, un principe de prudence s'applique. Dans l'incertitude, il faut éviter de mettre prématurément à un procès;
- En cas de doute, il faut laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond.

[11] Le tribunal, en décidant de la recevabilité d'une demande, doit prendre en considération la requête introductive d'instance (ici l'Action en garantie), mais aussi les pièces produites au dossier. Toutefois, « [s]'il est nécessaire d'apprécier la preuve au dossier, il faut laisser la cause procéder au fond. ». En cas de doute à cet égard, la demande d'irrecevabilité doit être rejetée.

[Renvois omis]

[10] Les principes applicables à une demande en rejet au stade préliminaire pour abus de procédure sont bien connus. Ils peuvent être résumés comme suit⁷ :

- 10.1. La saine administration des ressources judiciaires est essentielle au bon fonctionnement de la justice. Pour garantir cette saine administration, les tribunaux se sont vu confier des outils leur permettant de mettre fin à des recours abusifs ou voués à l'échec, et ce, à un stade préliminaire.
- 10.2. Par ailleurs, les conséquences de rejeter une action au stade préliminaire sont sérieuses. Ainsi, le principe cardinal d'accès à la justice impose au tribunal de faire preuve de circonspection dans l'exercice de ce pouvoir. Règle générale, le pouvoir de mettre fin à un litige doit être utilisé avec

⁷ Ce résumé est largement inspiré du résumé fait par le juge Martin F. Sheehan dans *St-Arneault c. Gauthier*, 2022 QCCS 526.

« parcimonie ». Il faut éviter de mettre fin prématurément à un procès à moins que le recours soit « nécessairement voué à l'échec » et qu'il s'agisse d'une situation « claire et évidente ».

- 10.3. Dans le cas d'une requête en rejet pour abus sous l'article 51 *C.p.c.* au motif qu'un acte de procédure est « manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire », il faut agir avec « la plus grande prudence ». La requête ne sera accordée que s'il apparaît clairement qu'un examen plus approfondi serait superflu.
- 10.4. Par ailleurs, en distinguant les motifs d'abus « manifestement mal fondé » de certains autres types d'abus, le législateur a voulu rappeler qu'en certaines circonstances, une action peut faire l'objet d'un rejet ou d'autres sanctions sans être nécessairement mal fondée en droit ou en fait. Ces autres motifs comprennent « un comportement de mauvaise foi, l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou le détournement des fins de la justice ».
- 10.5. Lorsqu'un abus est sommairement établi, il y a un renversement du fardeau de la preuve et il appartient à la partie qui a introduit l'acte de procédure attaqué de démontrer *prima facie* qu'elle n'agit pas de façon excessive ou déraisonnable et que sa procédure se justifie en droit.
- 10.6. L'exigence de tenir pour avérés les faits allégués à la demande s'applique lors de la présentation d'une requête en rejet en vertu de l'article 168(2) *C.p.c.*, mais elle est étrangère à la requête en rejet présentée selon l'article 51 *C.p.c.* Dans le cadre de son examen sous l'article 51 *C.p.c.*, le tribunal peut utiliser l'ensemble du dossier incluant les procédures, les pièces et les interrogatoires déjà produits.
- 10.7. Le tribunal n'a pas à apprécier le degré de difficulté qu'aura le demandeur à prouver ses allégations.
- 10.8. Le tribunal peut conclure à l'abus sans égard à l'intention. Il n'est pas requis de démontrer la malveillance ou la mauvaise foi de l'auteur de l'abus.
- 10.9. Si la situation est claire ou si elle repose uniquement sur la résolution d'une question de droit précise, le tribunal doit statuer sans reporter inutilement l'analyse de la problématique à une étape judiciaire ultérieure.

[11] Selon l'article 51 *C.p.c.*, l'abus peut résulter, « sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé ».

[12] Un recours « manifestement mal fondé » signifie qu'il est voué à l'échec et ne présente « aucune chance raisonnable de succès »⁸.

⁸ 9105-3975 *Québec inc. c. Andritz Hydro Canada inc.*, 2018 QCCA 1968, paragr. 5.

[13] Dans *Brazil c. Boileau*, la Cour d'appel réitère que le rejet d'une demande en justice fondée sur un constat d'abus n'est réservé qu'aux cas d'abus flagrants et patents⁹ :

[9] La Cour a rappelé à plus d'une reprise la prudence dont doivent faire preuve les tribunaux avant de rejeter un recours « abusif » au motif qu'il serait manifestement mal fondé, et ce, « particulièrement lorsqu'ils ne disposent que d'une preuve sommaire, alors que le juge du fond serait mieux placé pour trancher une question à la lumière de l'ensemble de la preuve déposée ».

[10] Le rejet s'impose uniquement lorsque « la partie interrogée n'a manifestement pas de cause à faire valoir », c'est-à-dire lorsque la démonstration est faite « d'une absence de toute chance raisonnable de succès » de son recours. Il doit être « patent, sans qu'une preuve élaborée soit administrée, que la demande en justice ou l'acte de procédure est abusif ou paraît l'être ». Autrement, le tribunal doit « éviter de mettre fin prématurément à un procès, considérant les graves conséquences qui découlent du rejet d'une action, sans que la demande ne soit examinée au mérite ».

[11] Les termes utilisés dans ces extraits sont lourds de sens : la peine capitale est réservée aux procédures qui constituent des abus flagrants et patents. Tout doute doit jouer en faveur de l'auteur de la procédure.

[Renvois omis]

[14] Dans le même ordre d'idée, la Cour d'appel enseigne dans *Biron c. 150 Marchand Hodings inc.* que la barre de l'abus de procédure est haute¹⁰ :

[126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[15] En outre, la Cour d'appel enseigne dans *9105-3975 Québec inc. c. Andritz Hydro Canada inc.* que les tribunaux doivent agir avec circonspection avant de conclure à l'abus et de rejeter sommairement une demande introductive d'instance¹¹ :

⁹ 2020 QCCA 84.

¹⁰ 2020 QCCA 1537. Voir aussi *Sénécal c. Mayer*, 2022 QCCA 225.

¹¹ 2018 QCCA 1968.

[11] Au stade préliminaire, il n'est pas question de faire un « procès dans le procès » et les tribunaux doivent agir avec circonspection avant de conclure à l'abus, particulièrement lorsqu'ils ne disposent que d'une preuve sommaire, alors que le juge du fond serait mieux placé pour trancher une question à la lumière de l'ensemble de la preuve déposée.

[16] Enfin, comme le décide la Cour d'appel dans *Développements Cartier Avenue inc. c. Dalla Riva*¹² :

[46] L'obligation faite au juge d'intervenir s'il y a abus n'a pas pour conséquence de le contraindre à trancher l'affaire sommairement, dès qu'on le lui demande. Si la preuve s'annonce complexe ou contradictoire, les règles ordinaires continuent de s'appliquer et les justiciables ont droit à une décision en pleine connaissance de cause.

[17] Le Tribunal souligne que le défendeur, le SDC Séville, produit quatre pièces au soutien de sa demande en rejet, soit les pièces R-1 à R-4.

[18] Aux fins de la demande en rejet fondée sur l'article 168 alinéa 2 *C.p.c.*, le Tribunal tiendra compte de la pièce R-1 (déclaration de copropriété du 29 mai 2013 du Syndicat des copropriétaires le Séville Centre-Ville (SDC Séville)) puisqu'il s'agit d'une pièce également produite au soutien de la demande introductive d'instance, soit la pièce P-4.

[19] Toutefois, le Tribunal ne tiendra pas compte des pièces R-2 (extrait du Registraire des entreprises du Québec pour le Syndicat des copropriétaires le Séville Centre-Ville phase I et extrait du site web du promoteur immobilier), R-3 (procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du Syndicat des copropriétaires le Séville Centre-Ville du 4 juin 2024) et R-4 (contrat d'entretien d'Irriglobe pour l'année 2021) aux fins de l'examen de la demande en irrecevabilité fondée sur l'article 168 alinéa 2 *C.p.c.* considérant que règle générale, le Tribunal doit s'en tenir aux allégations de la demande introductive d'instance ainsi que les seuls documents produits par la partie demanderesse au soutien de ses allégations.

[20] Cela dit, le Tribunal tiendra compte des pièces R-2 à R-4 aux fins de l'examen de la demande en rejet fondée sur l'article 51 *C.p.c.*

B. Application aux faits de l'espèce

a. Demande en irrecevabilité (art. 168 alinéa 2 C.p.c.)

[21] La trame factuelle suivante ressort des allégations de la demande introductive d'instance.

¹² 2012 QCCA 431.

[22] L'Immeuble où survient le sinistre du 30 avril 2021 est un projet immobilier mixte (commercial et habitation) développé en trois phases sur un même terrain¹³. Il contient trois tours.

[23] L'une des trois tours à condominiums résidentiels dans ce projet immobilier est administrée par le SDC Phase 3, un syndicat des copropriétaires vertical qui est aussi l'assuré des Demanderesses¹⁴.

[24] L'ensemble du projet immobilier est régi par la déclaration de copropriété du SDC Séville, un syndicat dit horizontal¹⁵.

[25] L'Immeuble administré par le SDC Séville comporte des parties communes à l'ensemble des trois tours d'habitation en condominiums, incluant l'immeuble administré par le SDC Phase 3.

[26] Le 30 avril 2021, un dégât d'eau survient à l'Immeuble suivant la rupture d'un tuyau du système d'irrigation dédié à arroser des plantations de la terrasse du deuxième étage du complexe immobilier. Le tuyau d'eau qui est prétendument à l'origine du dégât d'eau est une partie commune dont l'entretien et la responsabilité incombent au SDC Séville¹⁶.

[27] Ce sinistre a causé des dommages à l'Immeuble administré par le SDC Phase 3.

[28] Les Demanderesses ont indemnisé leur assuré le SDC Phase 3 un montant de 222 929,18 \$.

[29] À la suite de ce paiement, les Demanderesses allèguent qu'elles sont dûment subrogées dans les droits de leur assuré SDC Phase 3.

[30] Selon la demande introductive d'instance, les dommages subis par l'assuré des Demanderesses est le résultat d'une faute et omission ou encore de la négligence commise par le SDC Séville dans le cadre de l'entretien du tuyau. Plus particulièrement, le SDC Séville a omis de purger et fermer le tuyau avant le début de la période hivernale, ce qui a causé un gel du tuyau et son bris.

[31] De plus, les Demanderesses allèguent que le comportement des défenderesses est assimilable à une faute lourde (« *gross fault* »)¹⁷.

¹³ P-4 : Déclaration de copropriété, art. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.

¹⁴ P-4 : Déclaration de copropriété du SDC Phase 3.

¹⁵ Aussi produit comme pièce P-4.

¹⁶ P-4 : Déclaration de copropriété du SDC Phase 3, art. 9 et paragr. 8 et 15 de la demande introductive d'instance modifiée.

¹⁷ Voir paragraphe 16.1 de la demande introductive d'instance modifiée. Il est à noter que ces nouvelles allégations ont été ajoutées à la demande introductive d'instance initiale en réponse à la demande en rejet du SDC Séville.

[32] Selon le SDC Séville, la demande introductive d'instance n'est pas fondée en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais puisque l'article 1075.1 alinéa 1 C.c.Q. fait obstacle au recours subrogatoire des Demanderesses car le terme « syndicat » qu'on retrouve au premier paragraphe de cet alinéa comprend à la fois un syndicat vertical et un syndicat horizontal.

[33] L'article 1075.1 C.c.Q., qui a été introduit au *Code civil du Québec* en 2018, prévoit ce qui suit :

1075.1. Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci:

1° le syndicat;

2° un copropriétaire;

3° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;

4° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.

1075.1 An insurer may not, despite article 2474, be subrogated to the rights of any of the following persons against another such person:

(1) the syndicate;

(2) a co-owner;

(3) a person who is a member of a co-owner's household; or

(4) a person in respect of whom the syndicate is required to enter into an insurance contract to cover the person's liability.

An exception to this rule applies in the case of bodily or moral injury or if the injury is due to an intentional or gross fault.

[34] Il ressort des termes de l'article 1075 al. 1 paragr. 1 C.c.Q. qu'un assureur ne peut être subrogé dans les droits d'un syndicat de copropriétaires contre un autre syndicat de copropriétaires. Le *Code* ne définit pas le terme « syndicat ». Il appert que les tribunaux ne se sont pas penchés sur la portée de ce terme. Toutefois, suivant l'alinéa 2, la subrogation est permis si le « préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde ».

[35] En appliquant l'article 1075.1 du *Code* aux faits allégués dans la demande introductive d'instance, même si le défendeur a raison de dire que les Demanderesses ne peuvent pas être subrogées contre lui parce que le terme « syndicat » inclut un syndicat horizontal de copropriétaires, la subrogation est néanmoins possible si le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou lourde.

[36] Dans ces circonstances, le Tribunal tranchera d'abord la deuxième question en litige, car s'il n'est pas clair et évident que l'exception à l'article 1075.1 alinéa 2 C.c.Q. ne s'applique pas, alors il n'est pas nécessaire de répondre à la première question

[37] Selon les Demanderesses, elles peuvent être subrogées dans les droits de leur assuré car le préjudice qu'il a subi résulte d'une faute lourde commise par le défendeur. Dès lors, l'exception énoncé à l'alinéa 2 de l'article 1075.1 C.c.Q. s'applique.

[38] Le défendeur répond et affirme, à juste titre, que seuls les faits allégués aux procédures doivent être tenus pour avérés, et non la qualification juridique de ceux-ci qui est donnée¹⁸.

[39] De plus, selon lui, ni les faits allégués à la Demande introductive d'instance modifiée, ni les pièces déposées par les Demanderesses ne permettent de qualifier les actes posés par le défendeur comme étant une faute intentionnelle ou encore une faute lourde,

[40] Qu'en est-il?

[41] Voici ce que les Demanderesses allèguent au sujet de la faute lourde qu'aurait commise le défendeur :

16. Based on the foregoing, the Defendant did not act with prudence and diligence, and failed to properly maintain the Pipe by not purging and closing same for the winter period despite its maintenance obligations under the Initial Declaration (P-4);

16.1 More precisely, the Defendant displayed a blamable level of carelessness and negligence that constitute gross fault in that:

16.1.1 Since the constitution of the Defendant Horizontal Syndicate in 2012, the latter was in charge of the management and the maintenance of the common portions. which include the Pipe at issue, the whole as more fully appears from the Initial Declaration (P-4);

16.1.2 Since 2012, the Defendant had to ensure that the Pipe was purged and closed during each winter:

¹⁸ *R. c. Québec (Société des Alcools)*, 1998 CanLII 13129 (QC CA), p. 9.

16.1.3 For the winter of 2020-2021, the defendant failed to ensure that the Pipe was purged and closed, the whole as it will be more fully demonstrated at trial;

16.1.4 However, the Defendant knew or should have known that said purging and the closing of the Pipe was necessary to prevent its freezing and failure and had the duty to ensure that it was carried out each winter, the whole as it will be more fully demonstrated at trial:

17. Without limiting the foregoing, if not for said fault, omission and/or negligence in the maintenance of the Pipe, the damages hereby claimed by the Plaintiffs to the Defendant would never have occurred;

[Soulignement ajouté par le Tribunal]

[42] Le législateur définit la faute lourde comme celle « qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières/a gross fault is a fault which shows gross recklessness, gross carelessness or gross negligence »¹⁹.

[43] Les auteurs décrivent la faute lourde comme celle qui résulte d'un comportement anormalement déficient et qui dénote un mépris complet pour les intérêts d'autrui. Il s'agit d'un comportement inexcusable qui s'écarte grossièrement de la norme acceptable, qui est le résultat d'un comportement anormalement déficient ou d'une insouciance grossière²⁰.

[44] Selon l'ouvrage *La responsabilité civile*, une faute lourde désigne un comportement révélateur d'une incurie, d'une insouciance grossière, d'un mépris total des intérêts d'autrui²¹.

[45] En l'espèce, les Demanderesses ne se contentent pas d'alléguer la commission d'une faute lourde. Elles allèguent aux paragraphes 16.1 à 16.4 des faits précis qui, tenus pour avérés, pourraient être générateurs d'une faute lourde donnant ouverture à leurs recours, et ce, même si l'article 1075 al. 1 paragr. 1 C.c.Q. trouve application.

[46] En l'espèce, la qualification de la faute qui est reprochée au défendeur, à savoir s'il s'agit d'une faute lourde ou simple, requiert une analyse complète de la preuve, qui ne peut se faire que lors d'une audition sur le fond du dossier.

¹⁹ Article 1474 C.c.Q.

²⁰ Moore, B., *1474 Code civil du Québec : Annotations – Commentaires*, 2024.

²¹ Baudouin, J.-L., Deslauriers, P. et Moore, B., *La classification des fautes La responsabilité civile*, Volume 1 - Principes généraux, J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et Benoît Moore, 9e édition, 2020, paragr. 1-190.

[47] Le fardeau de la preuve des Demanderesses est certes lourd en ce qui a trait à la preuve d'une faute lourde, mais il paraît prématuré de mettre un terme au recours à ce stade préliminaire. En effet, la jurisprudence nous rappelle l'importance de faire preuve de prudence au stade de la demande en irrecevabilité et tout doute qui subsiste devrait favoriser la poursuite du dossier.²²

[48] Dans ces circonstances, il y a lieu de permettre au juge qui sera saisi du fond d'apprécier l'ensemble de la preuve afin de tenir compte de la globalité de la situation et du contexte factuel élargi.

b. Demande en rejet (art. 51 C.p.c.)

[49] Les arguments que fait valoir le défendeur à l'appui du volet « demande en rejet pour abus » de sa demande sont sensiblement les mêmes que celles mises de l'avant pour le volet irrecevabilité²³.

[50] Même en considérant les pièces R-2, R-3 et R-4, le défendeur n'a pas établi sommairement que la demande en justice peut constituer un abus²⁴.

[51] Le recours n'est pas nécessairement voué à l'échec et il ne s'agit pas d'une situation « claire et évidente » d'abus au sens d'une demande en justice manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire car il n'est pas clair et évident que les Demanderesses ne parviendront pas à prouver que le préjudice résulte d'une faute lourde.

[52] L'examen du dossier au stade préliminaire de l'instance ne mène pas à la conclusion claire et inéluctable que l'action des demanderesses est futile et ne présente aucune chance raisonnable de succès.

[53] Comme l'indique la Cour d'appel dans *Pyrioux inc. c. 9251-7796 Québec inc.*²⁵ :

[27] (...) L'obligation faite au juge d'intervenir s'il y a abus n'a pas pour conséquence de le contraindre à trancher l'affaire sommairement, dès qu'on le lui demande. Si la preuve s'annonce complexe ou contradictoire, les règles ordinaires continuent de s'appliquer et les justiciables ont droit à une décision en pleine connaissance de cause.

[28] (...) Sauf les cas où l'abus est patent ou flagrant, la prudence est de mise, d'autant que le juge du fond sera mieux placé pour décider s'il y a abus et, le cas échéant, pour imposer la sanction appropriée à l'auteur de celui-ci.

²² *Immeubles des Moulins inc. c. Ville de Terrebonne*, 2019 QCCA 509, paragr. 13.

²³ Voir le « Plan d'argumentation au soutien de la demande en rejet de la défenderesse ».

²⁴ Art. 52 C.p.c.

²⁵ *Pyrioux inc. c. 9251-7796 Québec inc.*, 2016 QCCA 651.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[54] **REJETTE** la demande du Syndicat des copropriétaires le Séville Centre-Ville en rejet de la demande introductive d'instance;

[55] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

ENRICO FORLINI, J.C.S.

Me Marie-Christine Lysymanko
Lavery De Billy
Avocate des demanderesses

Me Sarah Bouzo
Robinson Sheppard Shapiro
Avocate de la défenderesse

Date d'audience : 16 janvier 2025