

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-029997-228
(750-17-004137-224)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 7 avril 2022

L'HONORABLE BENOÎT MOORE, J.C.A.

PARTIES REQUÉRANTES	AVOCATS
SYLVIE ADAM MARIE-FRANCE DANDURAND GILLES BROUILLETTE JEANNETTE SIMARD GERMAIN CÔTÉ SIMONE MORIER MICHELINE TÉTRAULT MICHEL POITRAS	Me ÉRIC OLIVER Me VALÉRY KOVALENKO (<i>Municonseil avocats</i>) Par visioconférence
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
VILLA BELLE RIVIÈRE DE RICHELIEU INC.	Me JULIEN POIRIER FALARDEAU (<i>Cain Lamarre</i>) Par visioconférence

PARTIES MISES EN CAUSE	
MIREILLE SÉGUIN MICHELINE SAINT-LAURENT CARMEN MONTPETIT	ABSENTES ET NON REPRÉSENTÉES

DESCRIPTION : **Requête pour permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 1er avril 2022 par l'honorable Louis-Paul Cullen de la Cour supérieure, district de Saint-Hyacinthe (Art. 31 al. 2, 49, 357 et 379 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Mélanie Camiré	Salle : RC-18
--------------------------------------	---------------

AUDITION

13 h 33	Identification du dossier et des avocats. Remarques préliminaires. Échanges de part et d'autre.
13 h 38	Argumentation de Me Oliver.
13 h 46	Intervention de Me Kovalenko.
13 h 46	Suite de l'argumentation de Me Oliver.
13 h 47	Argumentation de Me Poirier Falardeau.
14 h 04	Commentaire de Me Oliver. Suite de l'argumentation de Me Poirier Falardeau.
14 h 09	Réplique de Me Oliver.
14 h 14	Le juge s'adresse aux parties. Echanges de part et d'autre.
14 h 20	Suspension de l'audience.
15 h 44	Reprise de l'audience.
PAR LE JUGE : Jugement rendu séance tenante – voir page 4.	
15 h 49	Fin de l'audience.

Mélanie Camiré, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Les requérants demandent la permission d'appeler d'un jugement de la Cour supérieure, district de St-Hyacinthe (l'honorable Louis-Paul Cullen), du 1^{er} avril 2022, lequel rejette leur demande d'injonction interlocutoire provisoire visant à surseoir à la vente de deux immeubles appartenant à l'intimée, Villa Belle Rivière de Richelieu inc.

[2] Cette demande d'injonction interlocutoire provisoire s'inscrit dans le cadre d'une demande de pourvoi en contrôle judiciaire des requérants visant l'annulation de la résolution adoptée par le conseil d'administration de l'intimée acceptant une promesse d'achat sur ses deux immeubles. Les requérants demandent également au tribunal de déclarer que tous les locataires de l'intimée sont des membres *de facto* de celle-ci.

[3] Bien que le juge constate l'existence d'une question sérieuse¹, il conclut que, non seulement le préjudice qu'invoquent les requérants n'est qu'hypothétique, mais que ceux-ci n'ont pas établi que ce préjudice ne serait pas susceptible d'être compensé pécuniairement par le juge du fond.

[4] Quant au critère de la prépondérance des inconvénients, le juge conclut que le report de la vente projetée est susceptible de causer un préjudice pécuniaire véritable à l'intimée.

[5] Au soutien de leur demande de permission d'appeler, les requérants font valoir que le juge de première instance a erré en droit en fondant son analyse de la prépondérance des inconvénients sur un préjudice non seulement hypothétique, mais visant le tiers acquéreur plutôt que l'intimée.

[6] Ils plaident également que le juge a commis une erreur mixte de fait et de droit en qualifiant d'hypothétique leur propre préjudice. Enfin, ils invoquent que le rejet de leur demande d'injonction provisoire résultera dans la vente des immeubles, ce qui sera un préjudice irréparable.

[7] La présente demande de permission d'appeler est soumise à l'article 31 *C.p.c.*². Elle sera accordée par un juge de la Cour d'appel s'il « [...] estime que ce jugement décide en partie du litige ou cause un préjudice irréparable à une partie, y compris s'il accueille une objection à la preuve ». En l'espèce, ce critère semble satisfait. Mais cela

¹ Le juge parle, quant au premier critère, de l'existence ou non d'un préjudice suffisamment sérieux. Il s'agit fort probablement d'une coquille.

² 9508279 *Canada inc. c. Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac*, 2019 QCCA 1443, paragr. 5 (Savard, J.c.Q.).

ne suffit pas, les requérants devant également convaincre que « l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice (art. 9, 3^e al. C.p.c.) en ce qu'il soulève une question méritant l'attention de la Cour, présente des chances raisonnables de succès et s'accorde aux principes directeurs de la procédure (art. 17 et s. C.p.c.) »³.

[8] Il est de jurisprudence constante que, vu, notamment, le caractère discrétionnaire de l'injonction provisoire, la permission d'appeler en ce domaine est exceptionnelle, voire rarissime⁴ et que le requérant doit établir une faiblesse apparente du jugement⁵.

[9] En l'espèce, je suis d'avis que ces critères ne sont pas satisfaits. Bien que le jugement est, à certains égards, sibyllin, il ressort du dossier que le juge pouvait raisonnablement conclure comme il l'a fait.

[10] Quant au préjudice des requérants, le seul qu'ils invoquent est le fait qu'après la vente, ils ne seront plus gérés par un organisme sans but lucratif et qu'ils perdront le bénéfice de participer à la gestion à titre de membres, si tant est qu'ils le soient, pour certains d'entre eux du moins. Jamais n'invoquent-ils un éventuel changement quant à la destination des immeubles ou une perte de leurs droits à titre de locataires et rien dans le dossier n'indique l'existence de tels enjeux. La conclusion du juge, quant au caractère hypothétique et indemnisable pécuniairement du préjudice invoqué, se justifie donc.

[11] En ce qui concerne le critère de la prépondérance des inconvénients, le juge ne retient dans ses motifs que le seul élément de l'augmentation éventuelle du taux hypothécaire. Les requérants invoquent qu'il s'agit là d'un préjudice affectant le tiers acquéreur et non l'intimée.

[12] Or, il ressort de l'ensemble du dossier et, notamment, de la déclaration sous serment de Marlène Dionne, que le tiers, dont la bonne foi n'a pas été remise en cause, à ce stade-ci du moins, entend se prévaloir de ses droits et recours que ce soit en dommages-intérêts ou en passation de titre, dans l'éventualité d'un report –la clause 6.1 de la promesse prévoyant un délai à l'intérieur duquel la vente doit intervenir– ou d'un refus de la vente. À l'aide de l'ensemble de ces éléments, l'on peut mieux comprendre l'évaluation du juge quant à l'application du troisième critère et à l'existence d'un préjudice réel pour l'intimée. En ce sens, sa conclusion se justifie.

[13] Eu égard à la déférence de la Cour quant à l'appréciation de la preuve et à l'exercice discrétionnaire du juge d'instance d'octroyer ou non une injonction provisoire, l'appel me semble voué à l'échec. Il n'est donc ni dans l'intérêt de la justice ni conforme au principe de proportionnalité d'accueillir la requête.

³ *Devimco Immobilier inc. c. Garage Pit Stop inc.*, 2017 QCCA 1 (Bich, j.c.a.).

⁴ Voir notamment *Éditions Genex inc. c. RNC Media inc.*, 2014 QCCA 1628 (Bich, j.c.a.); *Cégep de l'Outaouais c. Beauséjour*, 2012 QCCA 834 (St-Pierre, j.c.a.).

⁵ *Procureure générale du Québec c. 9105425 Canada Association*, 2017 QCCA 239 (Bich, j.c.a.).

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[14] **REJETTE** la requête pour permission d'en appeler d'un jugement, avec frais de justice.

BENOÎT MOORE, J.C.A.