

Lavigne c. 6040993 Canada inc.

2016 QCCA 1755

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-026141-168
(500-22-227922-161)

DATE : Le 1^{er} novembre 2016

**CORAM : LES HONORABLES CLAUDE C. GAGNON, J.C.A.
ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.
BERNARD GODBOUT, J.C.A. (AD HOC)**

MARIE-MICHÈLE LAVIGNE
et
CLÉMENT GASCON
REQUÉRANTS – APPELANTS – Demandeurs
c.

6040993 CANADA INC.
et
GESTION IMMOBILIÈRE TRAMS INC.
INTIMÉES – Défenderesses

ARRÊT

[1] Les requérants demandent la permission de se pourvoir contre un jugement rendu le 12 mai 2016 par le juge Benoit Sabourin de la Cour du Québec, district de Montréal (2016 QCCQ 3526), qui a suspendu l'instance dans un recours qu'ils ont entrepris jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu dans un dossier de la Cour supérieure du district de Montréal auquel ils ne sont pas parties (500-17-085976-143).

[2] Un juge unique de cette Cour a déferé la demande pour permission d'appeler à une formation de la Cour qui pourra, le cas échéant, décider du bien-fondé de l'appel sans audition, au vu du dossier et des exposés sommaires des parties selon l'article 384 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») : (2016 QCCA 1095).

[3] Il s'agit donc de décider si la permission d'appeler est soumise à l'article 31 ou 32 du *C.p.c.*, si cette permission doit être accordée dans les circonstances du présent dossier à la lumière de la norme applicable et, le cas échéant, si l'appel doit être accueilli.

Faits et procédures

[4] Le 29 février 2012, les requérants achètent de l'intimée 6040993 Canada inc. (« Canada inc. ») un condo dans l'immeuble L'Héritage du Vieux-Port (« L'Héritage ») situé au 1000, rue de la Commune Est, à Montréal. L'intimée Gestion immobilière Trams inc. (« Trams ») agit alors comme promoteur du développement immobilier de L'Héritage.

[5] Le 22 décembre 2014, le Syndicat des copropriétaires de L'Héritage du Vieux-Port (« Syndicat ») dépose en Cour supérieure une requête introductive d'instance qu'il modifie abondamment par la suite. Cette procédure vise 19 défendeurs qui ont agi soit comme promoteur, propriétaire, constructeur, sous-entrepreneur, architecte, ingénieur ou professionnel dans le projet immobilier. Le Syndicat réclame une reddition de comptes de la gestion de L'Héritage par Canada inc. et Trams, de même qu'une condamnation solidaire de 6 000 000 \$ contre tous les défendeurs en raison de vices majeurs de conception et de construction affectant gravement l'enveloppe et la structure de l'immeuble.

[6] La requête introductive d'instance ré-réamendée soulève des allégations graves. Le Syndicat y soutient que Canada inc. et Trams ont délibérément omis de transmettre les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble, dont les plans et contrats portant sur sa construction, dans le but d'empêcher les recours pour les nombreux vices de construction qu'ils connaissaient ou devaient connaître. Le Syndicat allègue que ce manque d'information et de documentation l'oblige à amender sa procédure introductive d'instance à de nombreuses reprises, ce qui a pour résultat de retarder l'instance.

[7] Le Syndicat allègue aussi que plusieurs des promoteurs du projet immobilier de L'Héritage sont étroitement liés au crime organisé, que le projet aurait été orchestré dans le but de blanchir l'argent provenant d'activités criminelles, que Canada inc. et Trams seraient elles-mêmes liées à certains éléments du crime organisé, et qu'il y a lieu de croire qu'un stratagème a été mis en place pour compléter la transformation de l'immeuble sans respecter les règles de l'art, puis de procéder à la vente des unités du condominium de façon à générer des profits considérables, en laissant derrière plusieurs créanciers impayés. Ces entraves aux règles de l'art causeraient des dégradations majeures à l'enveloppe et à la structure de l'immeuble susceptibles d'entraîner sa perte.

[8] Le Syndicat soutient aussi que Canada inc. aurait vendu pour une somme nominale plusieurs unités de condo de L'Héritage afin de permettre à des sociétés liées au crime organisé de les revendre à grands profits.

[9] L'ampleur de ces vices de construction n'aurait été dévoilée au Syndicat que le 10 mars 2015, à la suite d'un rapport d'expertise qu'il a commandé de la firme DMA architectes s.e.n.c.r.l. (« DMA »).

[10] Les procédures en Cour supérieure sont toujours à un stade très préliminaire.

[11] Les travaux de réfection de l'immeuble étant urgents et les fonds de prévoyance insuffisants, le Syndicat a levé une cotisation spéciale sur les copropriétaires de L'Héritage pour l'année 2015. La quote-part des requérants s'élève à 30 629,23 \$. De plus, une nouvelle cotisation spéciale est à prévoir pour l'année 2016.

[12] Le 2 février 2016, les requérants entreprennent des procédures en Cour du Québec contre Canada inc., à titre de vendeur, et Trams, à titre de promoteur. Les requérants invoquent la garantie de qualité du vendeur. Ils réclament une réduction de leur prix de vente équivalente au remboursement du montant de leur cotisation spéciale pour 2015 et du montant qui leur sera vraisemblablement cotisé pour 2016. En somme, ils invoquent en leur faveur la garantie légale de qualité contre les vices cachés prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») et la présomption établie à l'article 1729 C.c.Q.

[13] Le 9 mars 2016, lors d'une conférence de gestion, l'avocat des intimées informe la Cour du Québec de son intention de présenter des moyens préliminaires portant sur l'irrecevabilité de la demande des requérants et, à défaut, la suspension de l'instance dans l'attente de l'issue des procédures entreprises par le Syndicat en Cour supérieure. La Cour du Québec entend ces moyens le 15 avril 2016 et rend jugement le 12 mai 2016.

Le jugement de la Cour du Québec

[14] Le juge décide premièrement de la prétention des intimées selon laquelle seul le Syndicat a un intérêt suffisant pour agir dans le contexte de faits allégués dans la demande introductive d'instance des requérants. Cet argument se fonde sur les articles 1077 et 1081 C.c.Q. L'article 1077 C.c.Q. énonce que « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire ». L'article 1081 C.c.Q. précise que « [l]e syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol [...] ».

[15] Après une revue de la jurisprudence de la Cour du Québec sur ce point – quelque peu contradictoire – le juge opte pour le courant jurisprudentiel qui lui semble

dominant et conforme à la jurisprudence de la Cour d'appel du Québec¹, soit celui selon lequel un copropriétaire divis conserve un intérêt juridique suffisant pour intenter lui-même un recours fondé sur la garantie de qualité contre les vices cachés prévu à l'article 1726 C.c.Q. Il rejette donc l'argument des intimées sur ce point.

[16] Suit l'analyse de la demande des intimées, fondée sur l'article 212 C.p.c., de suspendre l'instance devant la Cour du Québec.

[17] Le juge retient en tout premier lieu que « les critères antérieurs établis dans le cadre de l'analyse de l'article 273 de l'ancien *Code de procédure civile*, sont toujours pertinents ».

[18] Reconnaisant que les deux recours n'ont pas le même fondement juridique, il rejette tout de même l'argument des requérants selon lequel il n'y a aucun risque de jugements contradictoires. Il retient toutefois celui des intimées selon lequel elles subiraient un préjudice sérieux du fait de devoir produire une expertise qui porte sur l'ensemble des vices allégués dans le rapport de DMA. Enfin, malgré « les différences évidentes entre les deux recours », le juge « ne peut conclure que les questions de fait qui seront abordées lors des deux procès ne sont pas les mêmes ».

[19] Se référant aux propos du juge Scott Hughes, j.c.q., dans 9130-0616 *Québec inc. (Prétech) c. Constructions GCP inc. (Groupe GCP inc.)*², le juge souscrit à l'opinion de ce dernier selon laquelle « le retard éventuel à obtenir un jugement de la Cour du Québec, en raison de la suspension de l'instruction, ne constitue pas un préjudice sérieux ».

[20] Considérant qu'il doit faire preuve de déférence envers la Cour supérieure, le juge conclut que « (l') instance doit être suspendue, et ce, jusqu'à ce qu'un jugement final intervienne devant la Cour supérieure » [Nous soulignons]. Il rappelle toutefois aux parties que l'ordonnance de suspension peut être révoquée si des faits nouveaux le justifient.

La demande de permission d'appeler est-elle visée par l'article 31 ou 32 C.p.c.?

[21] Les requérants demandent la permission d'appeler de la suspension d'instance ordonnée par la Cour du Québec sous l'article 212 C.p.c. Ils soutiennent qu'il s'agit d'un jugement rendu en cours d'instance dont la permission d'appeler est régie par l'article 31 C.p.c. Cet article permet à un juge de cette Cour d'autoriser l'appel s'il estime que le jugement rendu en cours d'instance décide en partie du litige ou cause un préjudice irréversible à une partie :

¹ *Belcourt Construction c. Creatchman*, [1979] C.A. 595; *Bergeron c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.).

² 2012 QCCQ 7784.

31. Le jugement de la Cour supérieure ou de la Cour du Québec rendu en cours d'instance, y compris pendant l'instruction, peut faire l'objet d'un appel de plein droit s'il rejette une objection à la preuve fondée sur le devoir de discrétion du fonctionnaire de l'État ou sur le respect du secret professionnel.

Il peut également faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour d'appel, si ce dernier 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.

Le jugement doit être porté en appel sans délai. L'appel ne suspend pas l'instance à moins qu'un juge d'appel ne l'ordonne; cependant, si le jugement est rendu en cours d'instruction, l'appel ne suspend pas celle-ci; le jugement au fond ne peut toutefois être rendu ou, le cas échéant, la preuve concernée entendue avant la décision de la cour.

Tout autre jugement rendu en cours d'instruction, à l'exception de celui qui accueille une objection à la preuve, ne peut être mis en question que sur l'appel du jugement au fond.

[Nous soulignons]

31. A judgment of the Superior Court or the Court of Québec rendered in the course of a proceeding, including during a trial, is appealable as of right if it disallows an objection to evidence based on the duty of discretion of public servants or on professional secrecy.

Such a judgment may be appealed with leave of a judge of the Court of Appeal if the judge considers that it determines part of the dispute or causes irreparable prejudice to a party, including if it allows an objection to evidence.

The judgment must be appealed without delay. The appeal does not stay the proceeding unless a judge of the Court of Appeal so orders. If the judgment was rendered in the course of the trial, the appeal does not stay the trial; however, judgment on the merits cannot be rendered nor, if applicable, the evidence concerned heard until the decision on the appeal is rendered.

Any other judgment rendered in the course of a trial, except one that allows an objection to evidence, may only be challenged on an appeal against the judgment on the merits.

[Emphasis added]

[22] Les intimées soutiennent plutôt que le jugement qui suspend l'instance sous l'article 212 C.p.c. est visé par l'article 32 C.p.c., lequel prévoit que ce type de jugement

ne peut, en principe, faire l'objet d'un appel. Ce n'est que si la décision paraît déraisonnable au regard des principes directeurs de la procédure qu'un juge de la Cour peut accorder la permission d'appeler :

32. Ne peuvent faire l'objet d'un appel les mesures de gestion relatives au déroulement de l'instance et les décisions sur les incidents concernant la reprise d'instance, la jonction ou la disjonction des instances, la suspension de l'instruction ou la scission d'une instance ou encore la constitution préalable de la preuve. Toutefois, si la mesure ou la décision paraît déraisonnable au regard des principes directeurs de la procédure, un juge de la Cour d'appel peut accorder la permission d'en appeler.

[Nous soulignons]

32. Case management measures relating to the conduct of a proceeding and rulings on incidental applications concerning the continuance of a proceeding, the joinder or severance of proceedings, the stay of a trial, the splitting of a proceeding or pre-trial discovery cannot be appealed. However, if a measure or a ruling appears unreasonable in light of the guiding principles of procedure, a judge of the Court of Appeal may grant leave to appeal.

[Emphasis added]

[23] C'est l'usage de l'expression « suspension de l'instruction » (« stay of a trial ») qui pose problème. En effet, l'article 265 C.p.c. définit l'instruction comme comprenant la phase de l'enquête consacrée à l'administration de la preuve, suivie de celle des débats où les parties font leurs plaidoiries. L'article 31 C.p.c. reconnaît d'ailleurs expressément la distinction entre l'instruction et l'instance à ses 1^{er} et 3^e alinéas; il précise d'ailleurs à son 4^e alinéa que le jugement rendu en cours d'instruction, à l'exception de celui qui accueille une objection à la preuve, ne peut être mis en question que sur l'appel du jugement au fond.

[24] Or, l'article 212 C.p.c. concerne la suspension de l'instance au sens large, ce qui comprend bien sûr la suspension de l'instruction, mais qui ne s'y limite pas :

212. La Cour du Québec saisie d'une demande ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de fait qu'une demande introduite en Cour supérieure peut, même d'office, suspendre l'instance, pourvu qu'aucun préjudice sérieux n'en résulte pour les

212. If the Court of Québec is seized of an application having the same juridical basis or raising the same issues of law and fact as an application instituted before the Superior Court, it may, even on its own initiative, stay the proceeding, provided this does not result in serious prejudice to

autres parties.

the other parties.

L'ordonnance de suspension vaut jusqu'au jugement de la Cour supérieure passé en force de chose jugée; elle peut être révoquée si des faits nouveaux le justifient.

A stay order is effective until the judgment rendered by the Superior Court has become final. The stay order may be revoked if new circumstances so warrant.

[Nous soulignons]

[Emphasis added]

[25] Une interprétation téléologique permet de soutenir que c'est à la fois le jugement ou la décision portant sur la suspension de l'instance que celle portant sur la suspension de l'instruction qui est visé à l'article 32 *C.p.c.*

[26] Notons que la Cour supérieure et la Cour du Québec prononcent également des suspensions d'instance et des suspensions d'instruction en vertu des pouvoirs de gestion qu'ils détiennent sur les dossiers dont elles sont saisies³. Une telle suspension de l'instance ou de l'instruction est une « mesure de gestion relative au déroulement de l'instance » au sens de l'article 32 *C.p.c.*

[27] Par contre, une forme de suspension d'instance est décrite au *C.p.c.* comme un incident de l'instance et non comme une mesure de gestion. Il s'agit de la suspension de l'instance par la Cour du Québec sous l'article 212 *C.p.c.* lorsqu'elle est saisie d'une demande ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de fait qu'une demande introduite en Cour supérieure.

[28] L'article 212 *C.p.c.* se trouve sous le Chapitre V (« Les incidents concernant les actes de procédures ») du Titre II (« Les incidents de l'instance ») du Livre II (« La procédure contentieuse ») du *C.p.c.*, aux côtés d'autres mesures (la jonction et la

³ Outre la suspension de l'instance ou de l'instruction prononcée en vertu du pouvoir des tribunaux de gérer les dossiers judiciaires, le *C.p.c.* prévoit aussi que les tribunaux peuvent suspendre l'instance dans certaines circonstances précises : art. 156 : « Le tribunal peut suspendre l'instance pour le temps qu'il détermine s'il lui est démontré que la demande est de nature conservatoire, que l'affaire est susceptible d'être réglée à l'amiable et que les efforts nécessaires pour préparer le dossier en vue de l'instruction seraient dès lors inutiles ou disproportionnés dans les circonstances et qu'il est en plus convaincu du sérieux des démarches. »; art. 160, al. 4 : « [Le tribunal] peut, si les circonstances l'exigent, suspendre la procédure »; art. 196, al. 2 : « [...] pour que les intéressés puissent reprendre l'instance ou soient mis en demeure de le faire, le tribunal peut prolonger le délai de rigueur pour la mise en état du dossier. L'instance est alors suspendue pour le temps qu'il indique »; art. 420, al. 1 : « Le tribunal peut, à tout moment, suspendre l'instance ou ajourner l'instruction pour permettre aux parties d'entreprendre ou de poursuivre une médiation »; art. 421, al. 1 : « Le tribunal peut suspendre l'instance ou ajourner l'instruction pour une période d'au plus trois mois »; art. 612 : « [...] les parties doivent, lorsque la loi ou le tribunal saisi le permet, accepter de suspendre l'instance jusqu'à la fin de la médiation ».

disjonction des instances – art. 210; la scission de l'instance – art. 211) qui sont clairement visées à l'article 32 C.p.c.

[29] Cet article 212 remplace l'article 273 de l'ancien *Code de procédure civile* (« ancien C.p.c. ») portant sur la suspension de l'instruction et qui prévoyait ce qui suit :

273. Lorsque la Cour supérieure et la Cour du Québec sont saisies d'actions ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de fait, la Cour du Québec doit suspendre l'instruction de l'action portée devant elle jusqu'au jugement de la Cour supérieure, passé en force de chose jugée, si une partie le demande et qu'aucun préjudice sérieux ne puisse en résulter pour la partie adverse.

L'ordonnance de la Cour du Québec de suspendre l'instruction de l'action portée devant elle peut être révoquée si des faits nouveaux le justifient.

[Nous soulignons]

273. When the Superior Court and the Court of Québec are seized of actions having the same juridical basis or raising the same questions of law and fact, the Court of Québec must, if one of the parties so requests and no serious prejudice can result to the opposite party, suspend the hearing of the case before it until the judgment in the case before the Superior Court has become definitive.

An order by the Court of Québec suspending the hearing may be revoked if warranted by new circumstances.

[Emphasis added]

[30] L'article 273 ancien C.p.c. employait donc les termes « suspen[sion] [de] l'instruction ». En 1988, dans l'affaire *Mestroni c. Les Immeubles Donora Ltée*⁴, la Cour a jugé qu'« on ne saurait [...] suspendre l'instruction d'une action qui n'est pas encore en état d'être instruite »⁵. Cette approche a été reprise par la Cour dans l'affaire *Corporation Steckmar c. Vitrierie J.L. Inc.*⁶. Suivant cette jurisprudence, en raison du libellé de l'article 273 ancien C.p.c., et plus spécifiquement en raison des termes « suspen[sion] [de] l'instruction »⁷, la suspension ne pouvait être ordonnée avant que

⁴ *Mestroni c. Les Immeubles Donora Ltée*, [1988] R.D.J. 92.

⁵ *Ibid.*, p. 93, soulignement dans l'original.

⁶ *Corporation Steckmar c. Vitrierie J.L. Inc.*, [1993] R.D.J. 248.

⁷ Plus tard, la Cour semble considérer que c'est plutôt en raison du terme « saisies » : « [L']on pourra considérer que la Cour est saisie d'une action si l'action est en « état d'être instruite » ou encore si la « contestation est liée » » (*Corporation Steckmar c. Vitrierie J.L. Inc.*, *supra*, note 6, p. 249). En effet, l'article 273 ancien C.p.c. précisait que la Cour supérieure et la Cour du Québec devaient être « saisies » d'actions.

l'action ne soit en état d'être « instruite », c'est-à-dire avant que le recours soit inscrit pour enquête et audition.

[31] Par contre, la jurisprudence plus récente de la Cour a assoupli cette interprétation et il fut admis qu'une suspension pouvait être ordonnée même si l'action n'était pas en état d'être instruite⁸. L'article 212 *C.p.c.* consacre cette jurisprudence plus récente de la Cour en employant les termes « suspension de l'instance » plutôt que « suspension de l'instruction ».

[32] Ayant assoupli la portée de la suspension de l'instruction prévue à l'article 273 ancien *C.p.c.* pour y substituer la suspension de l'instance à l'article 212 *C.p.c.*, il peut apparaître curieux que le législateur n'ait pas fait la concordance à l'article 32 *C.p.c.*. S'agit-il là d'une volonté législative ferme ou d'une erreur de concordance législative? Ni les commentaires de la ministre de la Justice portant sur l'article 32 ni les débats parlementaires ne permettent de répondre à cette question.

[33] Une interprétation téléologique de l'article 32 *C.p.c.* permet néanmoins de résoudre cette énigme. Le terme « instance »⁹ est plus large que le terme « instruction »¹⁰ et le concept « d'instruction » est compris dans celui « d'instance ». Or, il en résulte que lorsqu'un juge se prononce sur un incident concernant la « suspension de l'instance » prévue à l'article 212 *C.p.c.*, il se prononce nécessairement sur la suspension de l'« instruction ». Or, la demande pour permission d'appeler d'une décision sur un incident concernant la « suspension de l'instruction » est sans conteste soumise à l'article 32 *C.p.c.* Dès lors, il est raisonnable de conclure qu'une demande pour permission d'appeler d'une décision sur un incident concernant la « suspension de l'instance » prévue à l'article 212 *C.p.c.* est soumise à l'article 32 *C.p.c.* puisqu'en ce faisant l'instruction est aussi suspendue.

[34] Il faut donc en conclure que le jugement entrepris est visé par l'article 32 *C.p.c.*

Analyse

[35] Dans l'arrêt de la Cour suprême du Canada *Hryniak c. Mauldin*¹¹, M^{me} la juge Karakatsanis, au nom de la Cour, écrit :

⁸ *Nova Construction inc. c. Revêtements Alnordica inc.*, [2002] J.Q. no 131 (C.A.) (QL); *Kanidis c. Re/Max 1^{er} Choix inc.*, 2007 QCCA 1637; *Commission des normes du travail c. Groupe-conseil GIE inc.*, 2010 QCCA 1133 (juge unique d'appel).

⁹ Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, *sub verbo* « instance » : « Situation juridique de nature procédurale qui existe entre les parties à un procès depuis le jour où la demande principale a été signifiée à la partie défenderesse jusqu'au jour où le jugement final sera prononcé ou que sera prise une décision visant à y mettre fin. »

¹⁰ *Ibid.*, *sub verbo* « instruction » : « Phase d'un procès civil qui comprend l'enquête consacrée à l'administration de la preuve suivie des débats où les parties font leur plaidoirie ».

¹¹ *Hryniak c. Mauldin*, 2014 CSC 7, [2014] 1 R.C.S. 87.

[1] De nos jours, garantir l'accès à la justice constitue le plus grand défi à relever pour assurer la primauté du droit au Canada. Les procès sont de plus en plus coûteux et longs. La plupart des Canadiens n'ont pas les moyens d'intenter une action en justice lorsqu'ils subissent un préjudice ou de se défendre lorsqu'ils sont poursuivis; ils n'ont pas les moyens d'aller en procès. À défaut de moyens efficaces et accessibles de faire respecter les droits, la primauté du droit est compromise [...].

[2] On reconnaît de plus en plus qu'un virage culturel s'impose afin de créer un environnement favorable à l'accès expéditif et abordable au système de justice civile. Ce virage implique que l'on simplifie les procédures préalables au procès et que l'on insiste moins sur la tenue d'un procès conventionnel et plus sur des procédures proportionnées et adaptées aux besoins de chaque affaire. L'équilibre entre la procédure et l'accès à la justice qu'établit notre système de justice doit en venir à refléter la réalité contemporaine et à reconnaître que de nouveaux modèles de règlement des litiges peuvent être justes et équitables.

[36] Ce commentaire de la Cour suprême a pu inspirer le législateur lorsqu'il écrit au deuxième alinéa de la disposition préliminaire du *C.p.c.* en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 :

« Le Code [...] vise également à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre [...] »

[37] D'où l'adoption des principes directeurs de la procédure portant entre autres sur la proportionnalité (art. 18 *C.p.c.*), la saine gestion et le bon déroulement des instances (art. 19 *C.p.c.*), ainsi que les devoirs de coopération et d'information (art. 20 *C.p.c.*).

[38] Malgré que la suspension de l'instance prévue à l'article 212 *C.p.c.* doit tenir compte des principes directeurs de la procédure, le juge de première instance a restreint son analyse au seul critère antérieurement établi dans le cadre de l'analyse de l'article 273 de l'ancien *C.p.c.*

[39] Or, toute mesure de gestion ou décision sur un incident qui s'inscrit dans le contexte du déroulement de l'instance doit dorénavant être décidée en prenant en considération les principes directeurs de la procédure.

[40] Ces principes directeurs, rappelons-le, sont ceux énoncés aux articles 17 à 24 du Chapitre III (« Les principes directeurs de la procédure ») du Titre II (« Les principes de la procédure applicable devant les tribunaux de l'ordre judiciaire ») du Livre I (« Le cadre général de la procédure civile ») du *C.p.c.* Ces articles portent sur le droit d'être

entendu et la contradiction des débats (art. 17), sur le principe de la proportionnalité (art. 18), sur la saine gestion et le bon déroulement des instances (art. 19), sur les devoirs de coopération et d'information (art. 20), sur les droits et devoirs des témoins, y compris les témoins experts (art. 21-22), sur le droit des individus d'agir pour eux-mêmes devant les tribunaux (art. 23), et sur la portée du serment (art. 24).

[41] De plus, ces principes directeurs de la procédure doivent être eux-mêmes interprétés et mis en œuvre à la lumière de la disposition préliminaire du *C.p.c.*, dont notamment son 2^e alinéa. Ainsi, ces principes directeurs doivent être appliqués de façon à permettre le règlement des différends et des litiges par des procédés adéquats, efficaces, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. Ils doivent aussi être interprétés et mis en œuvre de façon à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.

[42] Quoiqu'il soit manifeste du jugement entrepris que les principes directeurs n'ont pas été considérés, la décision de suspendre l'instance en Cour du Québec, jusqu'à ce qu'un jugement final intervienne en Cour supérieure, paraît-elle déraisonnable au regard de ces derniers?

[43] Les appels des jugements énumérés à l'article 32 *C.p.c.* sont « rares et exceptionnels »¹². Au stade d'une demande pour permission d'appeler soumise à l'article 32 *C.p.c.*, le requérant a le fardeau de « démontre[r] *prima facie* que la décision résulte de l'exercice déraisonnable du pouvoir de gestion du juge de première instance au regard des principes directeurs de la procédure »¹³.

[44] Vu le critère de décision ou mesure « déraisonnable » énoncé à l'article 32 *C.p.c.*, une telle mesure ou décision ne saurait non plus être susceptible d'appel que si la partie qui demande la permission d'appeler établit un préjudice sérieux en résultant¹⁴.

[45] La déférence est par ailleurs de mise à l'endroit du juge de première instance, qui exerce un pouvoir discrétionnaire dans les matières énumérées à l'article 32 *C.p.c.*¹⁵, y compris à l'égard de la suspension de l'instance.

[46] Les requérants invoquent le préjudice sérieux qu'ils subissent en raison des délais causés par la suspension de l'instance, de même que les principes de

¹² *Parti libéral du Québec c. 9137-3175 Québec inc.*, 2016 QCCA 144 (juge unique d'appel).

¹³ *Commission scolaire des Hautes-Rivières c. Construction & Expertise PG inc.*, 2016 QCCA 658, par. 2 (juge unique d'appel); voir aussi *Google Canada Corporation c. Elkoby*, 2016 QCCA 1171 (juge unique d'appel).

¹⁴ *Google Canada Corporation c. Elkoby*, *supra*, note 13, par. 26.

¹⁵ *Haineault c. Soucy*, 2016 QCCA 1049, par. 11 (juge unique d'appel).

proportionnalité et d'accès à la justice. Ce préjudice et ces principes sont invoqués tant à l'appui de la permission d'appeler que du bien-fondé de l'appel. Il y a donc lieu d'en traiter ensemble en fonction de ces deux finalités.

[47] L'article 212 *C.p.c.* stipule que, la suspension de l'instance **peut** être accordée « pourvu qu'aucun préjudice sérieux n'en résulte pour les autres parties »¹⁶. Les requérants invoquent que dans les circonstances particulières de ce dossier, la suspension de leur recours dans l'attente d'un jugement final dans le litige du Syndicat est déraisonnable puisqu'elle les empêche d'accéder à la justice et ne répond pas au principe de la proportionnalité. Ils soutiennent qu'à la lumière du nouveau *C.p.c.*, le fait de ne pouvoir avoir un accès à la justice dans un délai raisonnable constitue un préjudice irrémédiable et sérieux. Ils sont d'avis que la maxime *justice delayed, justice denied* doit recevoir application ici, compte tenu notamment des circonstances particulières en cause.

[48] Le juge de première instance a retenu que le préjudice découlant des délais ne constituait pas un préjudice sérieux, s'appuyant à cet égard sur une décision de la Cour du Québec qui réfère à la décision de cette Cour dans une affaire datant de 1992, soit *Corporation Steckmar c. Vitrierie J.L. Inc.*¹⁷, laquelle s'appuyait elle-même sur une décision antérieure de la Cour dans *Integlia c. Benoit & Kersen Ltée*¹⁸.

[49] Dans cette dernière affaire, la Cour était saisie d'un appel d'une décision rejetant la suspension de l'instance en Cour du Québec en vertu de l'article 273 ancien *C.p.c.* Un entrepreneur poursuivait sur compte une cliente devant la Cour du Québec pour des travaux de climatisation. La cliente entreprit par la suite devant la Cour supérieure un recours en dommages pour mauvaise exécution des travaux contre l'entrepreneur en cause et l'ingénieur qui avait préparé les plans et devis. En accueillant l'appel et ordonnant la suspension de l'instance devant la Cour du Québec, la Cour s'est prononcée comme suit sur la question du préjudice sérieux¹⁹ :

L'intimée soutient que le préjudice réside dans le fait qu'elle ne sera pas payée avant un bon moment puisque l'action en Cour supérieure n'en est encore qu'au stade des moyens préliminaires. Le préjudice de l'appelant, d'autre part, réside dans le fait qu'il pourrait être tenu de payer avant que ne soit réglée la question des dommages qu'il a subis à cause d'une mauvaise exécution des travaux.

Nous sommes d'avis, qu'en l'espèce, le préjudice subi par l'intimée pourra être compensé par les intérêts qui pourront lui être octroyés si l'appelant est condamné à payer le montant réclamé et qu'il y a lieu de suspendre l'instruction

¹⁶ L'article 273 de l'ancien *C.p.c.* prévoyait que la Cour du Québec devait suspendre l'instruction lorsque les critères énoncés étaient réunis.

¹⁷ *Corporation Steckmar c. Vitrierie J.L. Inc.*, *supra*, note 6.

¹⁸ *Integlia c. Benoit & Kersen Ltée*, [1989] R.D.J. 180 (C.A.).

¹⁹ *Ibid.*, p. 182.

en Cour du Québec parce qu'il est préférable que soit d'abord vidée l'action en Cour supérieure pour connaître les montants réellement dus par l'appelant.

[50] Le principe que le préjudice découlant des délais résultant d'une suspension de l'instance peut se compenser par les intérêts est certes valable dans certains cas. Cependant, ce ne sera pas toujours le cas, surtout à la lumière des principes énoncés au nouveau *C.p.c.*

[51] En effet, tel que noté plus haut, la disposition préliminaire du *C.p.c.* impose des exigences d'efficacité, d'accessibilité et de célérité de la justice civile, tout en favorisant une application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et de l'exercice des droits des parties. Ces exigences ne sont pas négligeables. Le défaut de les respecter, notamment l'exigence de célérité, ne peut être compensé en toutes circonstances par des intérêts. Si tel était le cas, les recours en justice pourraient perdurer indéfiniment sous prétexte que les intérêts compenseront éventuellement les justiciables des délais encourus. Sous le nouveau *C.p.c.*, le retard à procéder qui porte atteinte à l'accès du contribuable au système de justice constitue un élément que le tribunal doit prendre en compte avant de prononcer la suspension de l'instance.

[52] Le nouveau *C.p.c.* impose ainsi une nouvelle approche à la procédure civile axée sur l'efficacité et la célérité. Les principes directeurs énoncés aux articles 18, 19 et 20 *C.p.c.* vont dans ce sens. Il en est de même des mesures de gestion de l'instance prévues au nouveau *C.p.c.*, notamment le protocole de l'instance (art. 148), la conférence de gestion (art. 153-156), les mesures de gestion (158), etc. Les tribunaux sont maintenant équipés d'outils législatifs qui leur permettent, même d'office, de « prendre des mesures propres à simplifier ou à accélérer la procédure et à abréger l'instruction » (par. 158(1°)). Cette approche axée sur l'efficacité et la célérité s'impose à l'égard de l'ensemble des décisions portant sur le déroulement de l'instance, y compris une décision portant sur la suspension de l'instance sous l'article 212 *C.p.c.*

[53] Il va de soi qu'une suspension d'instance entraîne généralement des délais supplémentaires et souvent préjudiciables. Dans certains cas, le préjudice résultant de ces délais sera compensé par des intérêts. Mais encore faut-il que le déroulement de l'autre instance en faveur de laquelle la suspension est prononcée soit lui-même mené avec efficacité et célérité, particulièrement lorsqu'une partie à la procédure suspendue n'est pas elle-même partie à cette autre procédure, comme c'est le cas ici, puisqu'elle se retrouve alors dépourvue de moyens pour en assurer le déroulement efficace et rapide.

[54] Dans ce cas-ci, le Syndicat soutient dans ses procédures devant la Cour supérieure que les intimées Canada inc. et Trams empêchent le bon déroulement du recours en Cour supérieure en raison d'omissions délibérées de leur part de fournir les documents nécessaires et de divulguer des renseignements essentiels. Les nombreux amendements à la procédure introductive d'instance et l'absence, plus de 20 mois après son introduction, d'un protocole de l'instance ou d'une défense laissent voir que

le dossier en Cour supérieure ne progresse pas avec diligence et efficacité. Il est raisonnable de croire que cela ne s'améliorera pas de sitôt vu la nature du recours, le nombre de parties impliquées et les allégations d'absence de collaboration de la part de Canada inc. et de Trams.

[55] Dans ce contexte particulier où la procédure en Cour supérieure s'éternise en raison notamment des manquements allégués des intimées, et tenant compte des principes directeurs du nouveau *C.p.c.*, le droit des requérants d'être entendus dans un délai raisonnable est sérieusement compromis par la suspension de l'instance. Si les intérêts peuvent compenser en partie ce délai, ils ne peuvent dans ce cas-ci suppléer pleinement à l'atteinte au droit d'être entendus des requérants qui, répétons-le, ne sont pas eux-mêmes parties à l'instance en Cour supérieure.

[56] L'article 212 *C.p.c.* permet la suspension de l'instance si le recours devant la Cour du Québec a le même fondement juridique que celui devant la Cour supérieure, ou s'il soulève les mêmes points de droit et de fait.

[57] Le juge de première instance a conclu à bon droit que les deux recours en cause n'ont pas le même fondement juridique, l'un portant sur la garantie de qualité du vendeur et l'autre sur la responsabilité contractuelle découlant d'un contrat d'entreprise. Faut-il se rappeler que le recours fondé sur la garantie de qualité du vendeur permet à l'acheteur de demander soit l'annulation de la vente si les circonstances s'y prêtent ou une diminution du prix de vente : article 1726 *C.c.Q.*

[58] Le juge a également évoqué le risque de jugements contradictoires quant à l'existence des vices affectant l'immeuble et quant aux coûts afin de procéder aux travaux de réfection requis. Ces conclusions ne résistent pas à l'analyse.

[59] L'existence du vice au moment de la vente sera présumée dans le cadre du recours des requérants portant sur la garantie de qualité du vendeur vu l'article 1729 *C.c.Q.* qui précise qu'en « cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumé, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément [...] ». Cette présomption, qui simplifie le déroulement de l'instance devant la Cour du Québec, écarte largement le risque de jugements contradictoires avec le recours entrepris par le Syndicat. D'ailleurs, la suspension de l'instance en garantie de qualité du vendeur au profit d'une procédure où cette présomption ne s'applique pas complique la présentation de la preuve et est source de délais additionnels et d'inéquité.

[60] Le recours des requérants s'appuyant sur la garantie de qualité du vendeur vise une réduction du prix de vente équivalente aux cotisations spéciales qu'ils doivent assumer afin de rendre l'immeuble propre à l'usage auquel il est destiné. Leur réclamation en réduction du prix de vente est d'une nature différente des dommages réclamés par le Syndicat.

[61] Certes, le vendeur poursuivi en garantie de qualité pourra faire valoir que la réduction du prix de vente ne devrait pas être équivalente aux montants des cotisations spéciales que les requérants ont dû verser. Mais il ne s'agit pas là d'un débat qui apparaît complexe à première vue puisqu'il n'est pas nécessaire ici de départir la responsabilité d'une multitude de contracteurs et professionnels, comme c'est le cas en Cour supérieure dans le recours entrepris par le Syndicat.

[62] Les intimées font aussi valoir qu'elles feront intervenir au débat les entrepreneurs et les professionnels qui ont été impliqués dans la construction de l'immeuble si le recours entrepris en Cour du Québec n'est pas suspendu. Rien ne permet de croire qu'il s'agit là d'une démarche appropriée. Au contraire, dans le contexte du recours en responsabilité contractuelle déjà entrepris devant la Cour supérieure, et tenant compte du principe de la proportionnalité et d'une saine administration de la justice, les recours en garantie des intimées contre les tiers impliqués (entrepreneurs en construction, sous-entrepreneurs, architectes, ingénieurs, etc.), devraient se résoudre devant la Cour supérieure et non pas dans le cadre du recours fondé sur la garantie de qualité du vendeur. D'ailleurs, le juge d'instance pourra toujours dans le cadre de la gestion du dossier imposer certaines balises lorsqu'il sera appelé à préciser les questions en litige, comme le prévoit l'article 158 *C.p.c.*

[63] Les intimées allèguent aussi que les requérants pourraient recevoir une double indemnité si leur recours n'est pas suspendu, une fois lors de la réduction du prix de vente sous la garantie de qualité du vendeur et une seconde fois par un remboursement ou congé de cotisations advenant que le Syndicat ait gain de cause dans son recours en responsabilité contractuelle. Il n'y a rien de moins sûr. Il appartiendra au juge de la Cour supérieure saisi du recours du Syndicat de décider, le cas échéant, s'il y a lieu de tenir compte dans ce litige des montants qui pourraient être versés par les intimées aux requérants en vertu de leur obligation de garantie de qualité.

[64] Finalement, les intimées soutiennent que si l'instance en Cour du Québec n'est pas suspendue, les autres copropriétaires pourront suivre l'exemple des requérants. Même si c'était le cas, pourquoi cela serait-il un motif pour suspendre l'instance? Si les copropriétaires s'engagent dans des recours en garantie de qualité du vendeur similaires à celui entrepris par les requérants, la Cour du Québec pourra gérer les dossiers soit en les regroupant sous une jonction d'instance, soit en procédant au moyen d'une cause type, tel que le permet l'article 210 *C.p.c.*

[65] Nous sommes aux prises ici avec une situation où les intimées tentent d'éluder leur obligation découlant de la garantie de qualité du vendeur en rattachant celle-ci à une instance très complexe en responsabilité contractuelle des entrepreneurs et professionnels de la construction qui s'enlise et qui risque fort de perdurer bien des années. Si de telles stratégies pouvaient bien être échafaudées sous l'ancien *C.p.c.*, le nouveau code cherche à s'en défaire. Comme le signalent les requérants dans leur

mémoire, leur recours fort simple en garantie de qualité du vendeur est mis à la remorque d'un litige complexe portant sur des fondements juridiques et factuels différents et qui s'éternise indûment.

[66] Une nouvelle culture judiciaire s'impose avec l'entrée en vigueur du nouveau C.p.c. Le formalisme juridique n'est plus de mise. Le nouveau C.p.c. exige plutôt de la part des tribunaux une approche innovante des litiges axée sur l'efficacité, la célérité et la simplification des recours lorsque cela est possible. C'est le cas ici.

[67] Malgré toute la déférence qui doit être accordée au juge d'instance qui prononce une mesure de gestion ou une décision sur l'un des incidents énumérés à l'article 32 C.p.c., tenant compte de l'ensemble des circonstances, la décision de suspendre l'instance dans ce cas-ci n'est pas raisonnable eu égard aux principes directeurs de la procédure portant sur la proportionnalité, la saine gestion et le bon déroulement des instances, analysés à la lumière des exigences d'accessibilité et de célérité de la justice civile et de l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[68] **ACCORDE** la permission d'appeler du jugement de la Cour du Québec rendu le 12 mai 2016 et suspendant l'instance dans le dossier no 500-22-227922-161.

[69] **ACCUEILLE** l'appel de ce jugement.

[70] **INFIRME** et **CASSE** ledit jugement.

[71] **REJETTE** la demande en suspension de l'instance présentée par les intimées dans le dossier no 500-22-227922-161 et **AUTORISE** la continuation de cette instance.

[72] **LE TOUT** avec frais de justice en faveur des requérants, tant en première instance qu'en appel.

CLAUDE C. GAGNON, J.C.A.

ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

BERNARD GODBOUT, J.C.A. (AD HOC)

Me Bernard Gravel
Société d'avocats Dexar inc.
Pour les requérants-appelants

Me Carmine Mercadante
Mercadante Di Pace
Pour les intimées

Appel décidé sur vue du dossier