

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-288654-257

DATE : Le 27 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE NOVELLO PHASE 2, TOUR OUEST

Demandeur

c.

MARWAN ASSI

et

SHUKRIA LODIN

Défendeurs

JUGEMENT SUR UNE DEMANDE DE RÉTRACTATION DE JUGEMENT

[1] Les défendeurs, M. Marwan Assi et Mme Shukria Lodin, demandent la rétractation d'un jugement rendu par défaut contre eux le 17 octobre 2025 au bénéfice du Syndicat de la copropriété Le Novello Phase 2, Tour Ouest. Cette demande est contestée par le Syndicat. Par jugement du 10 février 2026, le tribunal a déterminé que l'audience porterait à la fois sur la réception et sur le fond de la demande de rétractation de jugement.

CONTEXTE

[2] Les défendeurs sont copropriétaires d'une fraction de copropriété dans l'immeuble relevant de l'autorité du Syndicat, qui est situé rue Jean-Talon Est, à Montréal. Le 2 avril 2025, le Syndicat dépose une demande introductive d'instance visant à obtenir le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de cette fraction de copropriété en raison du non-paiement de leurs charges communes. À ce titre, le Syndicat allègue que les défendeurs lui doivent la somme de 7 352,22 \$. De plus, le Syndicat demande que ceux-ci soient condamnés à lui payer une somme de 16 573,76 \$ représentant les honoraires et frais encourus en rapport avec une

ordonnance d'injonction interlocutoire provisoire obtenue le 26 mars 2024 contre les défendeurs devant la Cour supérieure¹.

[3] La demande introductive d'instance est signifiée aux défendeurs le 7 avril suivant. L'huissier qui se rend à la partie privative dont les défendeurs sont propriétaires en laisse des copies sous pli cacheté fixées à la porte du domicile, puisque personne ne se présente pour répondre. Ses procès-verbaux mentionnent qu'il avait auparavant effectué une tentative infructueuse le 4 avril, en laissant un avis de passage.

[4] Les défendeurs ne répondent pas à l'assignation, ni dans le délai de quinze jours qui est fixé par l'article 145 du *Code de procédure civile*², ni par la suite. Le Syndicat dépose donc, le 29 mai 2025, une demande d'inscription pour jugement par défaut, de même que la déclaration sous serment d'une administratrice attestant de la véracité des faits allégués.

[5] Par jugement du 17 octobre 2025, le greffier spécial Me Dani Kassir accueille la demande introductive d'instance et ordonne le délaissement ainsi que la vente sous contrôle de justice de la fraction de copropriété détenue par les défendeurs. Il les condamne aussi à payer au Syndicat la somme de 16 573,76 \$ avec intérêts au taux directeur de la Banque du Canada plus 5 % et l'indemnité additionnelle à compter du 7 avril 2025, date de l'assignation, ainsi que les frais de justice.

[6] M. Assi dépose une demande de rétractation de jugement le 4 décembre 2025. L'avis de présentation qui y est joint mentionne qu'elle est présentable le 5 janvier 2026. Pour des raisons que le dossier ne permet pas de connaître, le plumeur indique plutôt une date de présentation pour le lendemain, 5 décembre 2025 ; à cette date, le greffier spécial la remet *sine die* vu l'absence des parties. Un nouvel avis de présentation est déposé le 12 janvier 2026 par M. Assi pour le 23 janvier 2026. Lors de la présentation de la demande de rétractation de jugement, le tribunal en fixe l'audition au 10 février 2026.

[7] Lors de l'audition du 10 février, le tribunal constate certaines irrégularités dans la procédure déposée par M. Assi, dont le fait qu'il n'y apparaît pas que Mme Lodin demande elle aussi la rétractation du jugement du 17 octobre 2025. Il ordonne aux défendeurs de déposer une nouvelle demande et en remet l'audition au 30 mars 2026. Afin de donner suite à cette ordonnance, les défendeurs déposent le 3 mars une demande de rétractation de jugement modifiée.

¹ Dossier numéro 500-17-129327-246.

² RLRQ c. C-25.01.

ANALYSE

[8] La demande de rétractation de jugement présentée par les défendeurs est régie par les articles 346 et 347 du *Code de procédure civile* :

346. La partie condamnée par défaut, faute de répondre à l'assignation, de participer à la conférence de gestion ou de contester au fond, peut, si elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante, s'adresser au tribunal qui a rendu le jugement pour demander que celui-ci soit rétracté et la demande originaire rejetée.

Le pourvoi en rétractation contient non seulement les motifs qui justifient la rétractation, mais aussi les moyens de défense à la demande originaire.

347. Le pourvoi en rétractation est signifié à toutes les parties à l'instance dans les 30 jours qui suivent le jour où est disparue la cause qui empêchait la partie de produire sa défense ou celui où la partie a acquis connaissance du jugement, de la preuve ou du fait donnant ouverture à la rétractation. S'agissant d'un mineur, ce délai court depuis la notification du jugement faite depuis qu'il a atteint sa majorité.

Le pourvoi en rétractation est présenté au tribunal dans les 30 jours qui suivent la signification, comme s'il s'agissait d'une demande en cours d'instance. Il ne peut l'être s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le jugement.

Ces délais sont de rigueur.

[Soulignements ajoutés]

[9] Les défendeurs allèguent avoir appris l'existence du jugement lorsque Mme Lodin a reçu, le 11 novembre 2025, l'avis de jugement, daté du 4 novembre. Le premier délai de trente jours qui est fixé par l'article 347 du *Code de procédure civile* a été respecté par M. Assi puisque celui-ci a déposé sa demande de rétractation de jugement le 4 décembre 2025. Le dossier ne contient aucune preuve de signification au Syndicat ou à son avocat, mais ce moyen n'a pas été soulevé lors de la contestation de la demande de rétractation de jugement.

[10] Cette demande a été présentée au tribunal pour la première fois le 23 janvier 2026, soit plus de trente jours après son dépôt au dossier. Elle contenait toutefois un avis de présentation pour le 5 janvier. N'ayant pas été informé de la date de signification au Syndicat, le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si le second délai de trente jours fixé par l'article 347 du *Code de procédure civile* a été respecté. Ce moyen n'a pas non plus été soulevé lors de la contestation de la demande de rétractation de jugement, de sorte que le tribunal tient pour acquis que ce délai a été respecté.

[11] La demande de rétractation de jugement modifiée – la seule à laquelle Mme Lodin est une partie requérante – a été déposée bien au-delà du premier délai de trente jours qui est spécifié à l'article 347 du *Code de procédure civile*, mais en respectant le délai déterminé par le tribunal le 10 février 2026. Par ailleurs, cette demande a été présentée au tribunal à l'intérieur du délai de six mois qui est prévu à cette disposition.

[12] En l'absence d'un moyen de contestation de la part du Syndicat fondé sur le non-respect des délais prévus à l'article 347 du *Code de procédure civile*, le tribunal conclut que les défendeurs se sont conformés à cette disposition.

[13] À titre de motif pour obtenir la rétractation du jugement rendu le 17 octobre 2025, M. Assi invoque qu'au moment de la signification de la demande introductive d'instance, il ne résidait plus à l'endroit où elle a été signifiée. Au cours de son témoignage, il a mentionné que les défendeurs se sont séparés en septembre 2024. De plus, en raison de son travail dans le domaine du transport de marchandises entre le Canada et les États-Unis et d'autres pays, il est continuellement en déplacement. M. Assi invoque que ce n'est que lorsque Mme Lodin lui a transmis, le 11 novembre 2025, copie de l'avis de jugement qu'elle venait de recevoir, qu'il a pris connaissance d'une demande en justice le concernant.

[14] De son côté, Mme Lodin allègue qu'elle ignore avoir reçu la demande introductive d'instance. Elle nie aussi avoir rencontré un huissier. Elle indique avoir pris connaissance de l'existence des procédures judiciaires lors de la réception de l'avis de jugement en novembre 2025.

[15] Tel que mentionné précédemment, la demande introductive d'instance a été signifiée sous pli cacheté en fixant des copies à la porte de la partie privative appartenant aux défendeurs. L'article 116 du *Code de procédure civile* prévoit que lorsque l'huissier ne peut effectuer une signification en mains propres ou entre les mains d'une personne qui paraît apte à recevoir le document, le document « doit être laissé dans un endroit approprié, sous pli cacheté ou sous une autre forme propre à en assurer la confidentialité ».

[16] Bien que la signification effectuée en fixant une copie du document à la porte du domicile ou de la résidence soit conforme à cette disposition, elle comporte évidemment le risque que le document ne parvienne pas à son destinataire. Selon l'article 109 du *Code de procédure civile*, tel est l'objectif d'une notification : « la notification a pour objet de porter un document à la connaissance des intéressés, qu'il s'agisse d'une demande introductive d'instance, d'un autre acte de procédure ou de tout autre document. ». Le document signifié de cette manière peut bien être emporté par un tiers avant de pouvoir être récupéré par son destinataire. Selon les circonstances, il peut aussi tomber et être égaré avant que le destinataire ne revienne à son domicile.

[17] L'affirmation des défendeurs qu'ils n'ont pas eu connaissance de la demande introductive d'instance est plausible, compte tenu du mode de signification utilisé par l'huissier. En l'absence de tout autre élément susceptible de mettre en doute leurs témoignages, le tribunal les considère suffisants pour faire la preuve qu'ils ignoraient l'existence des procédures judiciaires intentées par le Syndicat. Cette situation constitue une « cause suffisante » au sens de l'article 346 du *Code de procédure civile*.

[18] Par ailleurs, on peut supposer que si les défendeurs avaient effectivement eu connaissance d'une demande en justice requérant la vente de leur fraction de copropriété, ils auraient pris les mesures pour répondre à l'assignation. L'importance de l'enjeu du litige pour les défendeurs – soit la perte de leur bien par sa vente en justice – ajoute de la vraisemblance à leur affirmation qu'ils ignoraient l'existence de la demande en justice initiée par le Syndicat.

[19] L'article 346 du *Code de procédure civile* exige aussi que les défendeurs fassent état de leurs moyens de défense. La demande de rétractation de jugement contient des allégations concernant une partie seulement des conclusions de la demande introductive d'instance, soit celles reliées à la vente sous contrôle de justice de la fraction de copropriété. Les défendeurs ne fournissent aucun moyen de défense, quel qu'il soit, à l'égard de leur condamnation à payer une somme de 16 573,76 \$ au Syndicat en raison d'un autre litige. À cet égard, la demande de rétractation de jugement ne respecte pas entièrement l'exigence posée par le second alinéa de l'article 346 du *Code de procédure civile*.

[20] Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire produit au soutien de la demande introductive d'instance reproche aux défendeurs leur défaut de payer une somme de 5 057,28 \$ à titre de charges communes. Or, la demande de rétractation de jugement allègue que les défendeurs ont tenté de payer cette somme au Syndicat au moyen d'un chèque du 4 avril 2025, dont ils joignent une copie. Ce chèque aurait donc été émis après le dépôt de la demande introductive d'instance, mais avant sa signification aux défendeurs.

[21] Les défendeurs allèguent que le Syndicat a refusé de recevoir ce paiement et d'encaisser ce chèque. De plus, le chèque n'aurait pas été retourné aux défendeurs. Le dossier ne permet pas de savoir ce qu'il en serait advenu. Parce que le Syndicat a refusé de recevoir paiement du montant spécifié dans le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire et qu'il a plutôt choisi de persister à demander la vente sous contrôle de justice de la fraction de copropriété appartenant aux défendeurs, ceux-ci allèguent un abus de procédure de la part du Syndicat.

[22] Les défendeurs soulignent aussi, à juste titre, qu'au moment où il dépose sa demande d'inscription par défaut, le Syndicat ne divulgue pas avoir reçu de la part des défendeurs un chèque en paiement de la totalité du montant mentionné dans le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

[23] Le débat qui s'est déroulé lors de l'audition de la demande de rétractation de jugement a permis au tribunal de constater que le chèque de 5 057,28 \$ a bien été reçu par le Syndicat, mais que les parties ne s'entendent pas sur l'imputation de ce montant. C'est ce qui expliquerait le refus du Syndicat de l'encaisser. En effet, le chèque spécifie ce qui suit : « créance – préavis d'exercice de recours hypothécaire ».

[24] L'argument invoqué par les défendeurs suscite donc un débat légitime et sérieux quant à l'imputation de ce montant de 5 057,28 \$ eu égard aux règles d'imputation des paiements énoncées aux articles 1569 et suivants du *Code civil du Québec*. Il n'appartient pas au tribunal, au stade de la demande de rétractation de jugement, de se prononcer à ce sujet. Ce débat relève du fond du dossier, tout comme les conséquences, s'il en est, du refus du Syndicat d'encaisser le chèque des défendeurs et de continuer ses procédures visant la vente sous contrôle de justice de la fraction de copropriété leur appartenant.

[25] Il n'appartient pas non plus au tribunal, à ce stade du dossier, de déterminer le montant précis des sommes pouvant être dues par les défendeurs au Syndicat, ni d'interpréter les dispositions de la déclaration de copropriété susceptibles d'être applicables à la réclamation du Syndicat contre les défendeurs.

[26] Tout aussi significatif est le fait que le jugement prononcé le 17 octobre 2025 n'est pas anodin pour les défendeurs. En marge de la condamnation à payer une somme de 16 573,76 \$ relativement à des dépenses encourues par le Syndicat dans un autre dossier, ce jugement ordonne la vente sous contrôle de justice de leur fraction de copropriété, dont l'évaluation municipale est de 359 500 \$. L'enjeu de la demande de rétractation de jugement est considérable pour les défendeurs, alors qu'elle présente une importance monétaire beaucoup plus réduite pour le Syndicat.

[27] En dépit du fait que les défendeurs n'allèguent aucun moyen de défense à propos de cette condamnation à payer une somme de 16 573,76 \$, la vente sous contrôle de justice de leur fraction de copropriété est potentiellement susceptible d'entraîner une grande injustice à leur égard. Les propos suivants de la Cour d'appel, dans l'arrêt *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*³, invitent à la prudence dans une telle situation :

[54] Il se peut que l'Intimée ait droit au plein montant de ses honoraires parce que les dirigeants de l'Appelante ont changé d'idée à la dernière minute alors que son travail était complété. Il se peut aussi que la vente ait échoué sans faute de la part de l'Appelante. Ni l'une ni l'autre de ces hypothèses ne peut être écartée dès à présent.

[55] Si la rétractation est accordée et que la première hypothèse s'avère fondée, l'Intimée aura gain de cause et, pour le délai jusqu'au jugement sur le fond, elle aura droit aux intérêts moratoires qui incluent l'indemnité additionnelle.

³ 2014 QCCA 398.

[56] Par contre, si la rétractation est refusée et que la seconde hypothèse correspondre à la vérité, l'Appelante payera plus de 150 000 \$ alors qu'elle ne devait rien. Voilà une sanction disproportionnée et injuste pour une erreur, si bête soit-elle.

[57] Dans cette hypothèse d'un éventuel rejet de l'action (ou d'une diminution importante de la somme réclamée), refuser la rétractation aurait pour effet de faire payer une somme non due par suite d'un rigorisme indu. C'est alors que la procédure devient la maîtresse du droit plutôt que d'en demeurer la servante.

[Soulignements ajoutés]

[28] Malgré que les moyens de contestation invoqués par les défendeurs à l'encontre de la réclamation du Syndicat soient incomplets, il y a lieu de rétracter le jugement du 17 octobre et de permettre un débat à propos de la demande introductive d'instance. Le délai ainsi occasionné pourra être compensé par des intérêts si, en définitive, le tribunal donne raison au Syndicat.

[29] Afin de déterminer les étapes subséquentes du dossier, le tribunal convoque les parties en conférence de gestion. Il appartiendra entre autres au tribunal, lors de cette conférence de gestion, de déterminer s'il y a lieu de tirer des conséquences, à l'encontre des défendeurs, relativement à leur défaut d'énoncer quelque moyen de contestation que ce soit dans leur demande de rétractation de jugement à propos de la réclamation du Syndicat pour un montant de 16 573,76 \$.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

RÉTRACTE le jugement rendu en l'instance le 17 octobre 2025 et **REPLACE** les parties dans l'état où elles trouvaient avant ce jugement ;

SUSPEND toutes mesures d'exécution de ce jugement ;

DONNE instruction au greffe de convoquer les parties à une conférence de gestion ayant pour objet de déterminer les étapes subséquentes dans le déroulement du dossier ;

LE TOUT, frais à suivre le sort de l'instance.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Jonathan Vallières
CONSILIUM SERVICES JURIDIQUES S.N.
Avocat du demandeur

M. Marwan Assi et Mme Shukria Lodin
Défendeurs non représentés

Date d'audience : 30 mars 2026