

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU
LOCALITÉ DE GATINEAU
« Chambre civile »

N° : 550-22-023306-267

DATE : 28 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

AHMAD HASAN

Demandeur

c.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TERRASSE CHAVOIN
et
VANESSA CHÉNIER
et
JEAN-CHARLES PHILLIPS

Défendeurs

JUGEMENT
sur une demande des défendeurs en suspension de l'instance

[1] Les défendeurs soumettent conjointement une Demande en suspension de l'instance introduite par M. Ahmad Hasan, et ce, jusqu'au prononcé d'un Jugement dans le dossier de Cour 550-22-022586-257.

[2] M. Hasan conteste vigoureusement une telle demande.

[3] Un bref récapitulatif du contexte factuel et judiciaire s'avère ici nécessaire.

CHRONOLOGIE PERTINENTE

[4] Le Syndicat des copropriétaires de la Terrasse Chavoin (ci-après le **Syndicat**) introduit, le 21 mars 2025, une Demande en délaissement forcé et en vente sous contrôle de justice à l'encontre de M. Hasan, et ce, dans le cadre de cet autre dossier (550-22-022586-257).

[5] Le Syndicat y allègue alors que M. Hasan serait en défaut de paiement prolongé quant à des charges communes impayées (21 745,42\$ en capital et intérêts courus) ainsi que relativement à un jugement rendu par la Cour du Québec, Division des petites créances (4 574,52\$).

[6] Cet autre dossier fait éventuellement l'objet d'une gestion d'instance par l'honorable Stéphane D. Tremblay, J.C.Q. Dans ce contexte, un Formulaire de mise en état est éventuellement produit par les parties. La question de fond y étant alors soumise concerne tout particulièrement la validité de l'intérêt et des pénalités réclamées par le Syndicat. Ledit formulaire de mise en état, dûment paraphé, formule ainsi cette question en litige :

Whether the payment term was vacated in accordance with section 148 of the condo's by-laws, hence whether the plaintiff has a right to the interest and penalty.

[7] De manière conséquente, M. Hasan produit dans ledit dossier son argumentaire détaillé¹. Il y expose sa position à l'effet que le Syndicat a fait défaut de respecter la procédure établie à même le Règlement, particulièrement à son article 148, et qu'en conséquence – et pour divers autres motifs – que toute réclamation de ce dernier pour des intérêts et des pénalités serait non seulement injustifiée mais également abusive.

[8] Simplement dit, M. Hasan y conteste l'interprétation faite par le Syndicat de cet article 148 du Règlement.

[9] Ce précédent dossier procède, au fond, les 10 et 11 mars 2026, et ce, devant le Juge Tremblay. Ce dossier est dorénavant, et depuis, en délibéré.

[10] M. Hasan introduit, le 30 janvier 2026, une Demande – dans le présent dossier – à l'encontre du Syndicat ainsi que de ses avocats, Me Chénier et Me Phillips.

[11] M. Hasan y expose une longue chronologie qui justifierait, argue-t-il, l'octroi de divers dommages en raison d'une série de manquements allégués de la part des défendeurs. Il y remet également en question la validité des hypothèques du Syndicat,

¹ Ici produit en Pièce R-1 par les défendeurs.

de son recours hypothécaire ainsi que des montants réclamés, tout particulièrement de ces intérêts et pénalités.

[12] Les conclusions principales, d'ordre monétaire, apparaissant de cette nouvelle Demande de M. Hasan révèlent bien la nature des reproches formulés aux différents défendeurs. Ces conclusions se déclinent notamment ainsi :

f) CONDEMN the co-owners syndicate to pay the applicant 23 000\$ for the pain and undue hardship he had to incur as a result of their insistence of their legal abuse, especially after the fact that they were notified of their negligence to comply with section 148 of the condo bylaws and insisting not to settle in accordance with the law without any justification for this conduct and the fact that they were aware and notified of case 550-22-22871-253 against them but decided to disregard it and maintain their position and rather seek having the unit sold for the alleged payment default after refusing to settle in accordance with the law.

g) CONDEMN Ms. Chénier to pay to the applicant an amount of 52 000\$ for engaging in an abusive conduct over an extended period of time and breaching the Quebec Lawyer's Code of conduct and for encouraging and abetting the abusive conduct of the co-owners syndicate by registering the legal hypothecary with the penalties and 2% compounded interest without serving the condo bylaws section 148 notification as required and insisting on maintaining that position after being told of that irregularity and after being aware of a lawsuit against her and Mr. Phillips for insisting on that position, refusing to modify the hypothecary and get her client to follow the law or withdrawing from her client's representation;

h) CONDEMN Mr. Jean-Charles Phillips to pay to the applicant an amount of 9 000\$ for abetting the abusive conduct of the co-owners syndicate by notarizing the legality of the hypothecary with the penalties and 24% interest without serving the condo bylaws section 148 notification as required and insisting on maintaining that position after being aware of the previous lawsuit and never redressing that issue or discussing it with the syndicate and modify the hypothecary accordingly.

[13] Les défendeurs postulent que le Jugement du Juge Tremblay, lorsqu'il sera rendu, en viendra à traiter notamment de l'interprétation à donner à cet article 148 du Règlement. Ce Jugement traitera également, à n'en point douter, de la validité, ou non, du recours hypothécaire ainsi que des intérêts et pénalités réclamés par le Syndicat à l'encontre de M. Hasan.

[14] Les défendeurs arguent ainsi que la suspension de la présente instance, dans l'attente du Jugement dans ce dossier présentement en délibéré, s'impose dans les circonstances à la lumière des principes directeurs de la procédure – le tout dans

l'intérêt de la justice - considérant que le présent dossier repose sur la même trame factuelle et soulève des questions déjà soumises devant le Tribunal.

[15] M. Hasan rétorque que la présente situation ne justifie pas la suspension de l'instance en ce qu'elle ne se qualifie pas sous l'article 158 du *Code de procédure civile*, le Jugement à rendre ne provenant pas, en outre, de la Cour Supérieure ou d'un tribunal situé à un niveau hiérarchique supérieur à la Cour du Québec.

[16] M. Hasan reconnaît cependant, au cours de ses représentations formulées séance tenante, qu'il est à prévoir qu'il procédera à la modification de sa Demande introductive d'instance à la lumière des conclusions, lorsqu'elles seront connues, du Jugement du Juge Tremblay.

[17] Voyons donc voir ce qu'il en est.

ANALYSE

[18] Il est établi que les pouvoirs de gestion du Tribunal sont vastes². Ils doivent s'exercer, ceci dit, d'une manière conforme aux principes directeurs de la procédure.

[19] La Cour d'appel, dans l'arrêt de *St-Louis c. La Presse Ltée*³, l'illustre ainsi :

[9] (...) Cette souplesse est essentielle étant donné le contexte dans lequel les juges de première instance sont appelés à exercer les pouvoirs de gestion dont ils disposent. On sait que, depuis quelques années, la tendance est vers l'augmentation de ces pouvoirs, laquelle est accompagnée d'une prise de conscience accrue de l'importance de la gestion d'instance comme moyen d'accroître l'efficacité et l'accessibilité du système de justice civile[4]. (...)

[20] Il est vrai, comme le note M. Hasan, que ce Jugement *en attente* proviendra d'un niveau juridictionnel équivalent au décideur ici saisi de la demande en suspension de l'instance puis – éventuellement - de celui qui pourra, le cas échéant, être saisi de cette Demande en responsabilité civile à l'encontre des défendeurs.

[21] Cela constitue un élément de l'analyse. Cette seule constatation, cependant, ne clôt pas le débat pour autant.

[22] Les principes en matière de suspension de l'instance sont bien connus.

² Voir notamment les articles 49 et 158 du *Code de procédure civile*.

³ 2021 QCCA 1782.

[23] Il est indéniable que la suspension d'une instance constitue l'exception et non pas la règle.

[24] Le fardeau d'en démontrer le bien-fondé repose résolument sur les épaules de la partie qui la requiert.

[25] Toute partie a, en effet, le droit de voir son dossier progresser avec célérité.

[26] Cela n'occulte pas, cependant – automatiquement – l'analyse des autres critères applicables en la matière, le tout à l'aune des principes directeurs de la procédure.

[27] En effet, lorsque la suspension d'une instance s'avère conforme au droit applicable ainsi qu'à l'intérêt de la justice, le Tribunal ne doit pas hésiter, dans un tel contexte, à prononcer celle-ci.

[28] Il s'agit là d'un exercice visant à soupeser les différents intérêts en présence, le tout à la lumière de l'importante application des principes directeurs de la procédure, notamment le droit d'être entendu⁴, le principe de proportionnalité⁵ ainsi que la saine gestion et le bon déroulement des instances⁶.

[29] La Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt de principe, *Landry c. Chélin*⁷, rappelle en ces termes les critères applicables en cette matière :

[2] La jurisprudence reconnaît qu'il est dans l'intérêt de la justice de suspendre l'instance[1] :

[8] [...]

i) Lorsqu'il existe un lien indéniable entre deux instances;

ii) Lorsque le sort ultime d'un recours dans une instance dépend, dans une large mesure, du sort d'un recours dans une autre instance ;

iii) Lorsque la suspension du recours permet d'assurer la règle de la proportionnalité ;

iv) Lorsqu'il existe un risque de jugements contradictoires sur certaines questions dont sont saisies les deux instances ; et

v) Lorsque l'absence de suspension aurait pour effet de multiplier inutilement les procédures et les coûts pour les parties.

⁴ Article 17 du *Code de procédure civile*.

⁵ Article 18 du *Code de procédure civile*.

⁶ Article 19 du *Code de procédure civile*.

⁷ 2020 QCCA 1570.

[3] S'il n'est pas nécessaire de satisfaire à l'ensemble de ces situations pour qu'une suspension soit ordonnée, les tribunaux seront plus enclins à accorder la suspension lorsque plusieurs de ces situations sont réunies[2].

[4] Il faut rappeler que l'esprit du Code est de favoriser la proportionnalité de la procédure[3]. La disposition préliminaire du Code rappelle en effet « l'importance à accorder à l'accessibilité, à la qualité et à la célérité de la justice civile par l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure »[4]. En d'autres termes, le pouvoir de suspension de l'instance, s'il est dans l'intérêt de la justice de le faire, doit participer à l'utilisation judicieuse des ressources limitées du système de justice et à limiter les coûts pour les parties[5].

[30] La suspension d'une instance n'exige pas la démonstration d'une adéquation totale, absolue ou mathématique, de l'ensemble des questions soumises dans les deux instances. Le critère est plus souple, il exige un exercice de pondération par le Tribunal, et ce, à la lumière de l'ensemble des circonstances.

[31] Une approche soucieuse du droit des parties, mais tout en étant pragmatique, est à privilégier.

[32] En l'espèce, les deux dossiers – bien que procédant devant le même Tribunal – sont, à n'en point douter, inextricablement reliés. Ceux-ci concernent essentiellement le même débat juridique quant à la validité, ou non, de la position adoptée par le Syndicat et par ses avocats.

[33] M. Hasan postule que cette position était erronée, fautive, voire négligente et abusive. Les défendeurs rétorquent qu'il n'en serait rien.

[34] La production par les défendeurs, en l'espèce, des représentations écrites de M. Hasan dans le cadre du litige entendu par le Juge Tremblay, démontre encore plus amplement que plusieurs des questions dorénavant soumises dans un contexte de potentielle responsabilité civile des défendeurs ont également été plaidées devant ce dernier. Il y apparaît que ces arguments étaient alors présentés dans un contexte de contestation du quantum réclamé par le Syndicat et du droit de ce dernier de requérir le délaissement forcé de l'immeuble et sa vente sous contrôle de justice.

[35] La saveur du présent dossier – dorénavant en responsabilité civile – est certes différente mais elle s'articule résolument autour des mêmes arguments.

[36] Il existe ici un tronc commun indéniable entre les deux instances.

[37] Or, ces représentations écrites de M. Hasan, dans le dossier 550-22-022586-257, comportaient déjà de nombreux reproches formulés à l'encontre du Syndicat et de leurs avocats.

[38] M. Hasan note par ailleurs que le Juge Tremblay aurait déjà, séance tenante, informé le Syndicat qu'une erreur s'était glissée dans le calcul des intérêts, réduisant d'autant son *exposure* potentiel.

[39] Soit. Cela dit, les arguments juridiques soumis par les parties seront assurément tranchés par le Juge Tremblay dans le cadre du Jugement qu'il est appelé à rendre. Les sommes qui seraient dues par M. Hasan, *le cas échéant*, y seront assurément ventilées, en capital, intérêts et/ou pénalités.

[40] Par conséquent, il apparaît ici indéniable que les parties, de part et d'autre, pourront – voire devront – adapter leur conduite et leurs arguments à la lumière du Jugement à être prononcé dans le dossier 550-22-022586-257.

[41] À tout événement, il est évident que les parties devront prendre acte de ce Jugement lorsqu'il sera rendu⁸.

[42] Cet autre Jugement aura assurément un impact certain sur le déroulement de la présente instance. *Dans un sens ou dans l'autre*. Simplement dit, il apparaît que ce Jugement tranchera plusieurs questions à nouveau soulevées en l'espèce par M. Hasan.

[43] Ledit Jugement, à n'en point douter, s'imposera aux parties qui devront ainsi adapter leur conduite dans le cadre de la présente instance.

[44] Avec égards, le Tribunal ne voit pas l'utilité en l'espèce pour les parties de poursuivre dans l'immédiat le développement procédural du présent dossier, et ce, alors qu'un Jugement sera rendu dans un dossier présentant une connexité palpable et évidente.

[45] Une telle connexité est d'ailleurs reconnue implicitement par M. Hasan qui précise, au cours de ses représentations en l'espèce, qu'il verra à modifier sa Demande introductive d'instance après avoir pris connaissance du Jugement du Juge Tremblay.

[46] Il s'agit là d'un indice important de la connexité des litiges.

[47] Il s'agit là également d'une démonstration éloquentes qu'il apparaît ici inutile, voire futile, de forcer les parties à engager des frais – tout en multipliant les procédures conséquentes – alors qu'il est possible que M. Hasan modifie sa procédure dans quelques semaines, voire quelques mois tout au plus, en réaction et afin de faire écho au Jugement du Juge Tremblay, rendant ainsi peu utiles les démarches qui auraient été réalisées dans l'intervalle.

⁸ Sous réserve, évidemment, de tout droit de recours – notamment en appel – qui pourrait être, le cas échéant, exercé par l'une ou l'autre des parties.

[48] Il est de l'opinion du Tribunal en l'espèce que la suspension de la présente instance s'impose afin d'assurer le respect de la règle de la proportionnalité.

[49] Le Tribunal rejette en conséquence la proposition de M. Hasan de convoquer plutôt une Conférence de gestion dans le mois suivant le prononcé de ce Jugement par le Juge Tremblay. En effet, et avec égards pour cette proposition, le Tribunal ne voit pas l'utilité de cautionner – dans l'intervalle – un développement procédural dans le présent dossier alors que le Jugement à rendre du Juge Tremblay risque de *changer la donne* d'une manière encore inconnue des parties.

[50] Simplement dit, il apparaît qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties de connaître l'issue de ce litige présentement en délibéré, et ce, avant d'engager de plus amples efforts et frais associés à la mise en état de la présente instance.

[51] Du reste, une telle suspension de l'instance sera, en toute vraisemblance, de courte durée, et ce, pour trois motifs :

- 1) La Cour du Québec bénéficie d'un délai maximal de 6 mois afin de rendre sa décision dans le dossier présentement en délibéré⁹;
- 2) Le dossier fut pris en délibéré par la Cour du Québec le 11 mars dernier, soit il y a déjà plus de deux mois;
- 3) Les défendeurs ne requièrent la suspension de l'instance que jusqu'au prononcé du Jugement dans le dossier 550-22-022586-257, sans plus¹⁰.

[52] En d'autres termes, il apparaît approprié, utile et nécessaire pour les parties de prendre un pas de recul et d'attendre les conclusions de la Cour du Québec dans le dossier 550-22-022586-257.

[53] Il leur sera loisible, par la suite, d'adapter leur conduite et, le cas échéant, leurs procédures en l'espèce.

[54] Nul besoin ici, reprenant l'expression consacrée, *de mettre la charrue devant les bœufs*.

[55] Le Tribunal considère ici qu'il est dans l'intérêt de la justice qu'une telle suspension de l'instance, pour cette relative courte période, soit prononcée. Il s'agit en l'espèce du remède approprié.

⁹ Article 324 (1) du *Code de procédure civile*.

¹⁰ Me Chénier précisant – spécifiquement séance tenante – que la suspension requise en l'espèce n'est pas jusqu'au moment où ledit Jugement aura acquis l'autorité de la chose jugée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la Demande des défendeurs en suspension de l'instance;

ORDONNE la suspension de la présente instance jusqu'au prononcé du Jugement de la Cour du Québec dans le dossier instruit les 10 et 11 mars 2026, numéro 550-22-022586-257;

LE TOUT, frais de justice à suivre le sort final du présent litige.

STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

M. Ahmad Hasan

Sans représentant légal

Me Vanessa Chénier

MANTHA PHILLIPS

Avocate du Syndicat des copropriétaires de la Terrasse Chavoin

Me Luc Séguin

TIMMONS SÉGUIN TREMBLAY

Avocat des défendeurs Vanessa Chénier et Jean-Charles Phillips

Date d'audience : 21 mai 2026